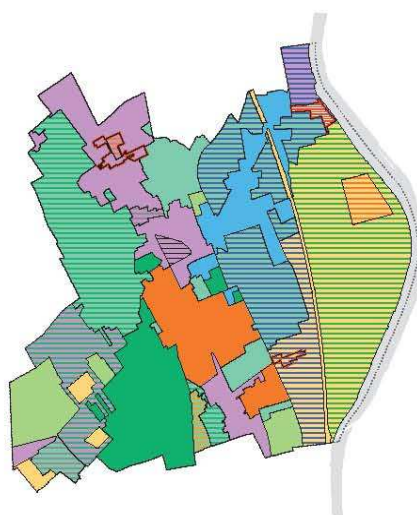


4

Ville de Vitry-sur-Seine_ plan local d'urbanisme

règlement



En rouge les modifications introduites par la modification de 2011.
 En vert les modifications introduites par la mise en compatibilité du PLU avec le projet / RN7/ Plateau/
 Moulin Vert

contenu

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
- division du territoire en zones	5
- délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques	5
- espaces boisés classés	5
- statut réglementaire des voies	5
- adaptations mineures	5
- application du règlement aux constructions existantes	5
- reconstruction après sinistre	5
- définitions	7
- réglementation particulière relative aux constructions aux abords d'établissements présentant des risques technologiques majeurs	16
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
- dispositions applicables à la zone UA	19
- dispositions applicables à la zone UB	33
- dispositions applicables à la zone UC	53
- dispositions applicables à la zone UD	67
- dispositions applicables à la zone UF	77
- dispositions applicables à la zone UN	87
- dispositions applicables à la zone UZ	95
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
- dispositions applicables à la zone N	105
TITRE 4 RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS AUX ABORDS D'ÉTABLISSEMENTS PRÉSENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS	113
- zones de protection, dispositions générales	115
- dispositions applicables à la zone ZPr	116
- dispositions applicables à la zone ZPe	117

titre 1

dispositions générales

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

Le territoire de Vitry sur Seine couvert par le PLU est divisé en sept zones urbaines et une zone naturelle :

- la zone urbaine correspondant à la zone la plus agglomérée de la commune (UA).
- la zone urbaine correspondant aux entrées de ville, et couvrant des tissus urbains mixtes et diversifiés (UB).
- la zone urbaine correspondant aux secteurs plus particulièrement dédiés à l'habitat individuel ou petits immeubles collectifs (UC).
- la zone urbaine correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif (UD).
- la zone urbaine correspondant aux territoires dédiés à l'activité (UF).
- la zone urbaine correspondant aux grands équipements implantés dans des espaces naturels (UN).
- la zone urbaine correspondant à la ZAC du Port à l'Anglais (UZ).
- la zone naturelle et forestière qui couvre les parcs et les espaces dédiés aux loisirs et aux activités de plein air (zone N).

ARTICLE 2 : DÉLIMITATION DE SECTEURS SOUMIS À DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les documents graphiques du règlement délimitent au sein des différentes zones des secteurs qui sont soumis à des dispositions spécifiques relatifs aux modes d'occupation autorisés, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur, la proportion des espaces verts ou la densité.

ARTICLE 3 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : STATUT RÉGLEMENTAIRE DES VOIES

Sont considérées comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement des zones urbaines et naturelles, les voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Celles-ci sont instruites d'office en application de l'article R 421-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

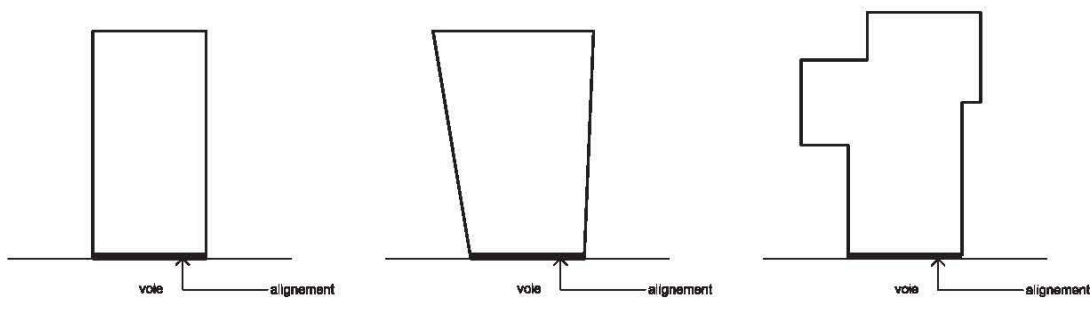
Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que :

- sous réserve des adaptations prévues pour les constructions existantes dans les articles qui le prévoient.
- pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

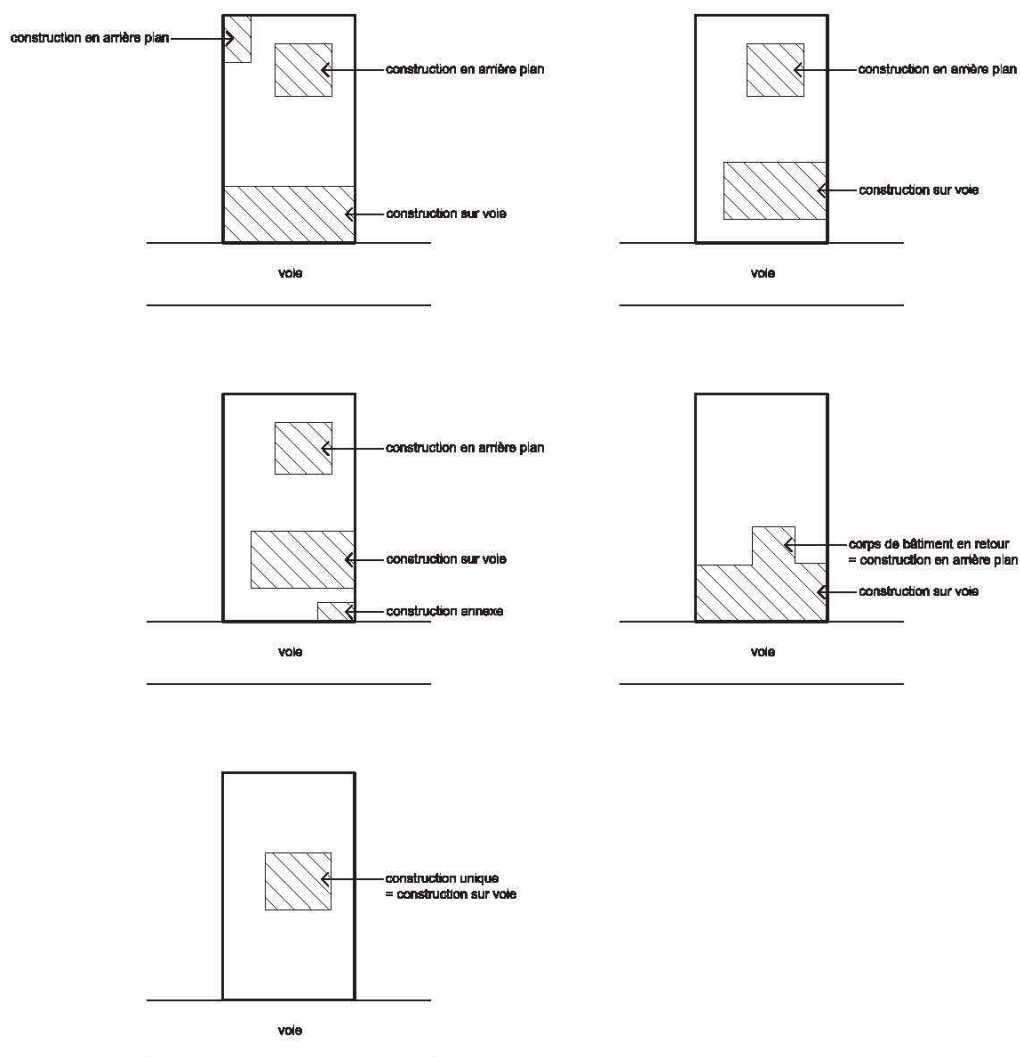
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Alignement
(article 6)**



construction sur voie / construction en arrière plan



ARTICLE 8 : DÉFINITIONS

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Alignement (article 6) :

Pour l'application de l'article 6, le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Bureaux (ou activité tertiaire) :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

Coefficient d'occupation du sol ou « COS » (article 14) :

Le COS est défini par l'article R 123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors oeuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain. Les terrains situés dans la zone UD, dans la zone UZ et dans les secteurs UBc, UBr et UBz, ainsi que les équipements collectifs, ne sont pas soumis au COS.

En cas de COS différencié [secteur UB_i, zone UZ], la SHON affectée à chaque destination ne doit pas excéder le COS fixé pour cette destination, et le cumul des droits à construire toutes destinations confondues ne doit pas excéder le COS global cumulé fixé pour la zone.

Construction en arrière plan

Toute construction implantée entre une construction principale sur voie et la limite de fond de terrain.

Construction principale

Construction accueillant les fonctions principales de la ou des destinations de l'opération, telles que définies dans le caractère général de chaque zone (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, service public, équipement collectif, industrie, fonction d'entrepôt, etc.).

Les constructions qui n'ont vocation qu'à accueillir les services et activités annexes des fonctions principales de la destination de l'opération, tels que locaux et ouvrages techniques, garages, éléments de clôture, etc. ne constituent pas des constructions principales.

Construction sur voie

Construction dont une façade est implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement sans qu'aucune autre construction principale ne soit implantée entre l'alignement et cette façade.

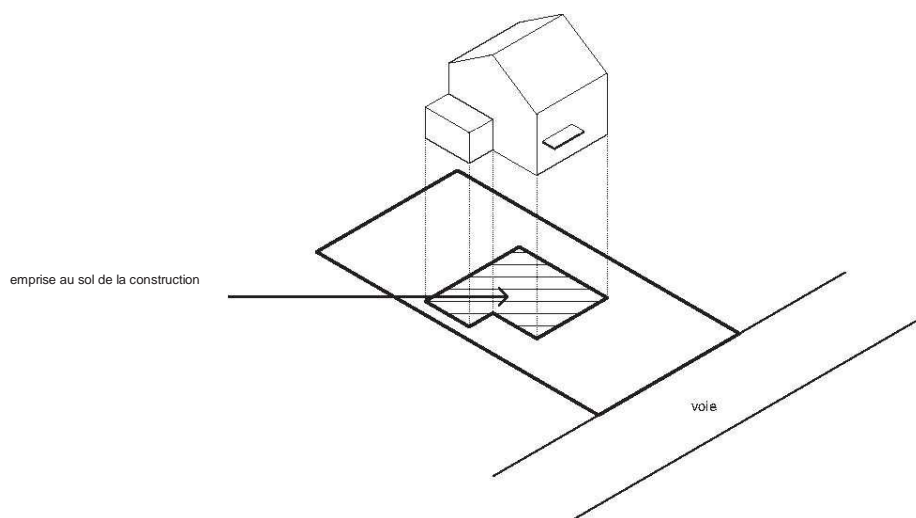
Les corps de bâtiments en retour d'une construction sur voie sont considérés comme des constructions en arrière plan.

En cas de construction unique sur un terrain, celle-ci est considérée comme une construction sur voie.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente au détail de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-avant).

Emprise au sol des constructions
(article 9)



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 13 et 14) :

Pour l'application des articles 1, 2, 12 et 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux seront notamment pris en compte.

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

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L 123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol des constructions (article 9) :

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol.

Equipement collectif :

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit exclusivement :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

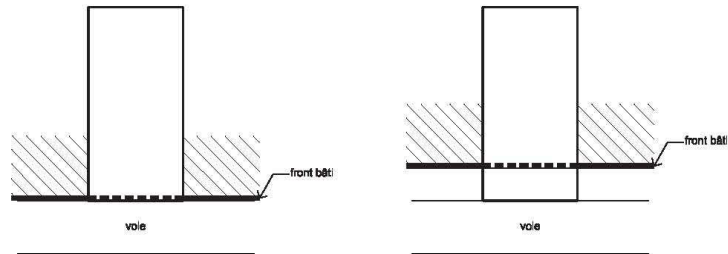
Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

10 – PLU de Vitry-sur-Seine / règlement

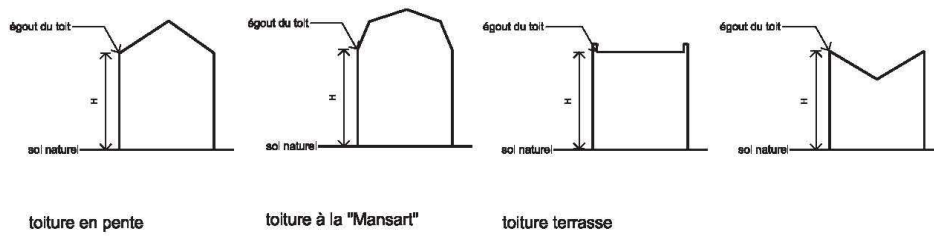
MARS 06

Front bâti

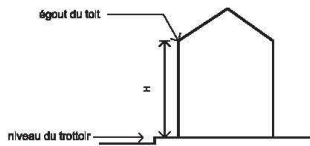


Hauteur des constructions (H)

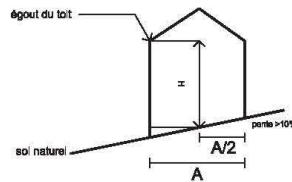
cas général



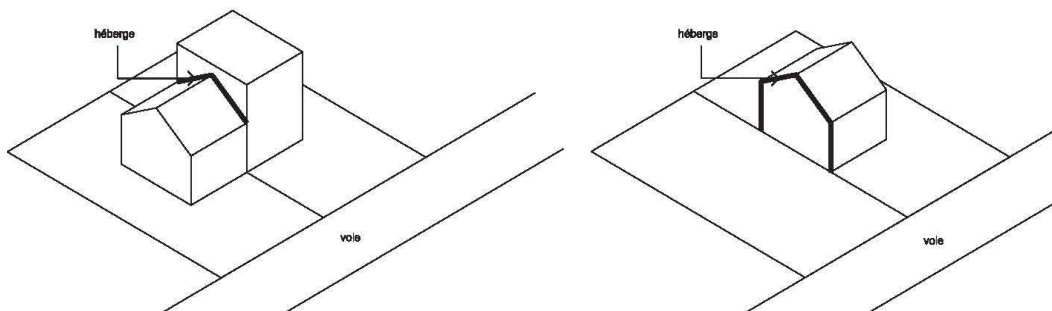
cas particulier:
hauteur comptée à partir du trottoir



cas particulier:
terrain en pente



Héberge



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

Espace vert protégé :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L 123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Façades et pignons

Murs extérieurs délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol.

Un pignon est une façade implantée sur une limite séparative de propriété.

Fonction d'entrepôt :

Cette destination comprend les locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Front bâti (article 6) :

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des immeubles neufs.

Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SHON d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la SHON occupée par les artistes.

Habitation collective :

Construction qui abrite des logements ou unités d'habitation desservies depuis de domaine public à partir de circulations ou d'espaces communs (hall, couloir, escalier, palier...).

Habitation individuelle :

Toute habitation autre que collective.

Hauteur des constructions

Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur d'une construction est comprise comme la distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans certains cas, précisés par le règlement, la hauteur n'est pas comptée à partir du sol naturel mais à partir du niveau du trottoir au droit de la façade de la construction.

Pour les constructions couvertes d'une toiture à pentes (y compris les toitures « à la Mansart »), l'égout correspond à la ligne séparant le plan de toiture du plan vertical de la façade.

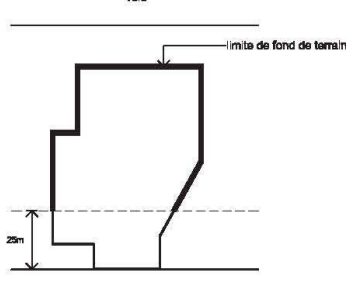
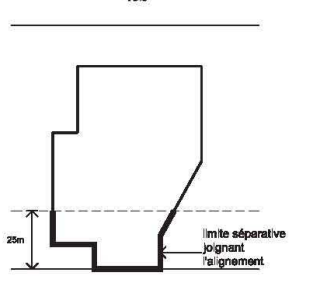
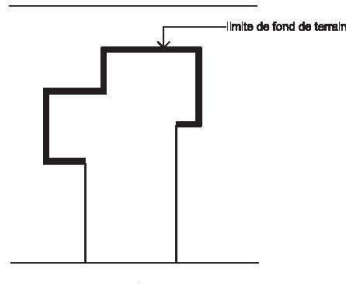
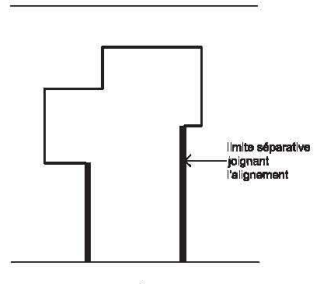
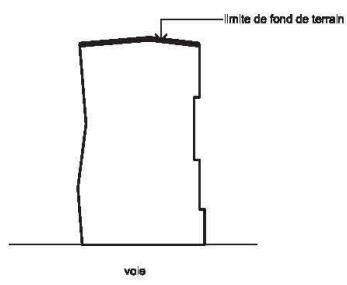
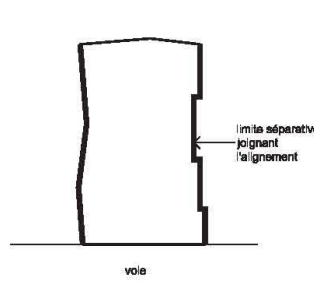
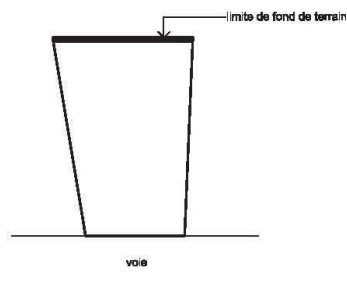
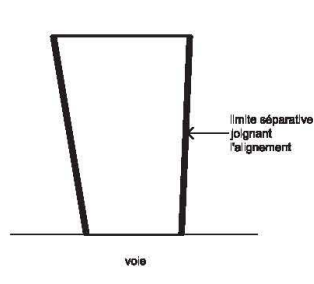
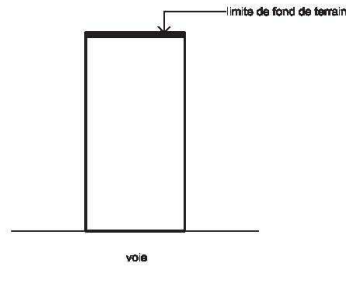
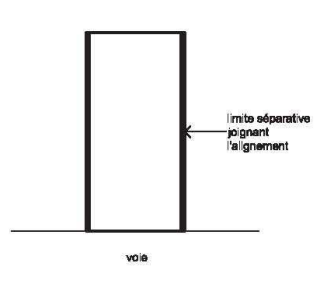
Pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère où se retourne le relevé d'étanchéité.

La hauteur est également limitée par le nombre de niveaux.

Ne sont pas comptés comme niveau les planchers techniques dès lors qu'ils sont situés dans le comble de la toiture et destinés exclusivement au passage des gaines, ventilations et autres éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Limite séparative joignant l'alignement

Limite séparative de fond de terrain



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

Héberge

Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions de hauteur inégale accolées ou adossées ; cette ligne est constituée par l'arrête supérieure de la construction la moins haute.

Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge correspond à la ligne jusqu'à laquelle un mur est considéré comme mitoyen.

Est aussi appelée héberge une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.

Hébergement spécifique :

Entrent dans cette catégorie les résidences étudiantes, les résidences de tourisme, les résidences-services et les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels, résidences de tourisme, résidences hôtelières, etc. définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées :

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limite séparative de fond de terrain

Limite entre deux propriétés qui ne constitue pas une limite séparative joignant l'alignement ; généralement, la limite séparative de fond de terrain est constituée par une ligne droite ou légèrement brisée, sensiblement parallèle à l'alignement.

Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond de terrain ; dans ce cas, les règles relatives aux limites séparatives joignant l'alignement s'appliquent sur toutes les limites séparatives.

Limite séparative joignant l'alignement

Limite entre deux propriétés constituée par une ligne droite ou légèrement brisée, sensiblement perpendiculaire à l'alignement, et joignant l'alignement.

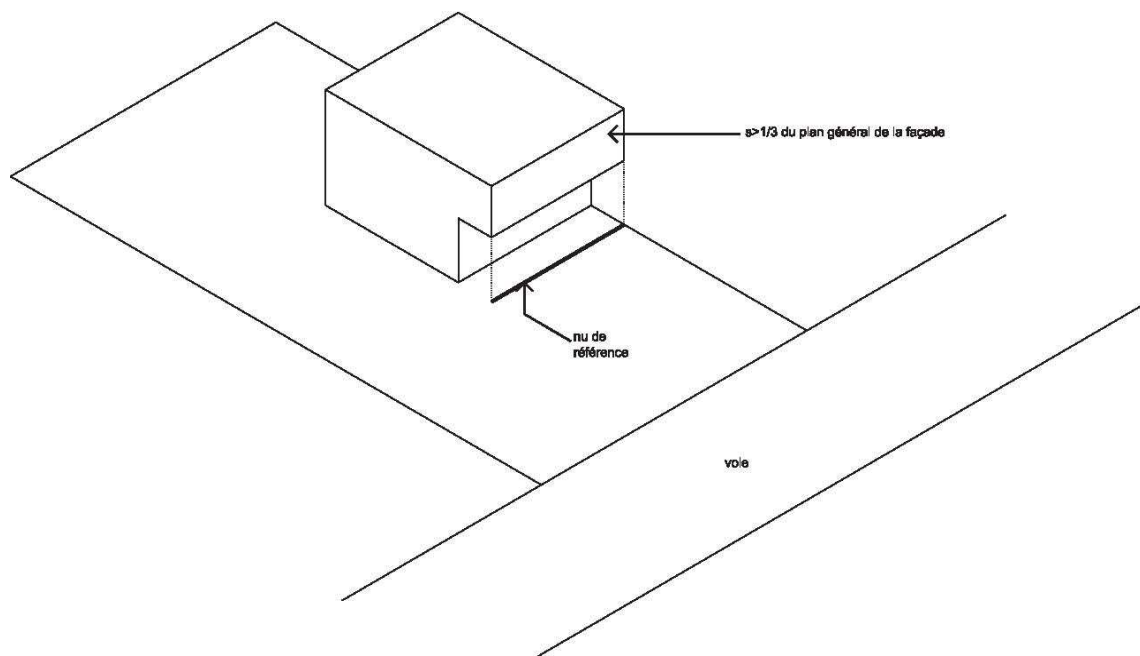
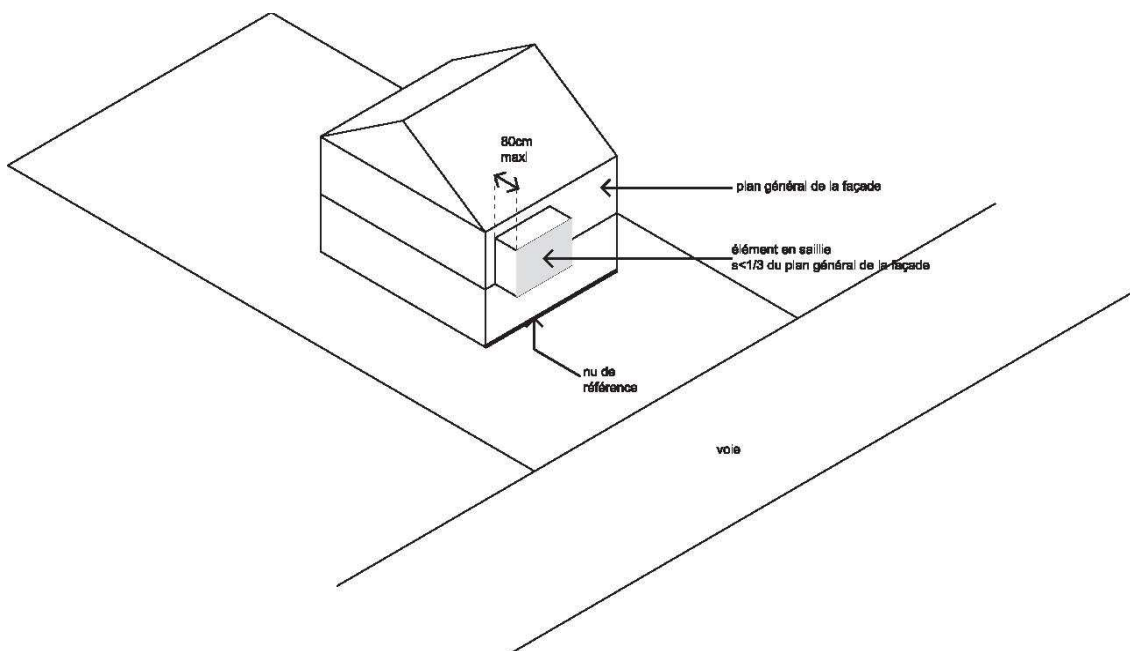
Dans le cas d'une limite séparative très irrégulière :

- tout segment de cette limite compris à l'intérieur d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement est considéré comme faisant partie de la limite séparative joignant l'alignement, même si il n'est pas sensiblement perpendiculaire à ce dernier,
- et tous les segments de cette limite situés au delà d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement sont considérés comme constituant une limite séparative de fond de terrain.

Logement locatif social :

Voir « Habitat financé par l'Etat / logement locatif social ».

Nu de référence d'une façade



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

Nu de référence d'une façade :

Le nu de référence d'une façade est la cote extérieure du plan général de cette façade.

Ne sont pas pris en compte :

- les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, etc.).
- les oriels, balcons et débords de toiture, à condition que la profondeur de ces éléments comptée perpendiculairement au plan général de la façade n'excède pas 80 cm, et que leur surface cumulée n'excède pas un tiers de la surface du plan général de la façade.

Opération d'amélioration de constructions existantes

Constituent des opérations d'amélioration de constructions existantes les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions, à savoir l'amélioration de leur sécurité et de leur accessibilité, le renforcement de leur isolation thermique ou phonique, l'augmentation de leur rendement énergétique ainsi que l'amélioration de leur aspect par la recherche d'une unité architecturale améliorant l'aspect antérieur de la construction.

En cas de non respect des critères fixés par le règlement permettant le bénéfice des dispositions qu'il prévoit, en termes d'implantation des constructions et d'emprise au sol, les travaux seront regardés comme emportant la réalisation de constructions neuves.

Périmètre de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser :

En application de l'article L 123-2 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

Pleine terre (article 13) :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Pignon :

Voir « Façades et pignons ».

Sol naturel :

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface hors oeuvre nette ou « SHON » (article 14) :

La surface hors oeuvre nette est définie par les articles L 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.

Terrain et terrain d'angle (ou unité foncière) :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

En outre, sont considérés comme terrains d'angle, pour l'application du présent règlement, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes d'une largeur minimale de 8 mètres minimum, comptée au droit du terrain, perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini ci-avant. Les dispositions particulières prévues pour chaque zone du règlement au titre 2 du présent règlement, peuvent compléter les critères définissant les terrains d'angle, tel qu'un seuil de superficie maximale.

Voies principales / voies secondaires :

Les voies principales sont les voies existantes, à créer ou modifier au sens de l'article 4 du présent titre qui présentent une largeur totale (accotement et trottoirs inclus) supérieure à 11 m.

Les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 11 m (accotement et trottoirs inclus) sont qualifiées de voies secondaires.

Baies principales / Baies secondaires (articles 7 et 8) :

L'implantation des constructions organisée aux articles 7 et 8 du règlement diffère selon que les façades comportent ou non des baies ou encore des baies principales ou secondaires :

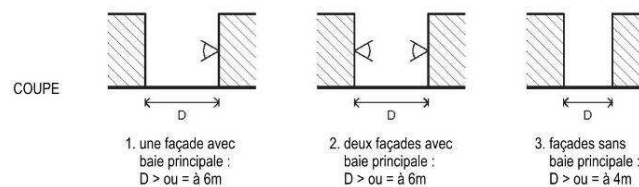
Ne constitue pas une baie :

- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Constitue une baie secondaire :

- soit, une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre en rez-de-chaussée ou en étage, au-dessus du plancher jusqu'à la partie basse de la baie ;
- soit, une ouverture, en toiture ou en façade, ayant une surface inférieure ou égale à 0,30 m².

Constitue une baie principale toute autre ouverture pratiquée en façade ou en toiture.

**ARTICLE 9 : RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS AUX ABORDS D'ÉTABLISSEMENTS PRÉSENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Quatre installations situées sur le territoire communal sont identifiées comme établissements présentant des risques technologiques :

- une installation classée Seveso seuil haut : le dépôt pétrolier British-Pétroléum (BP), 5 rue Tortue
- trois installations classées Seveso seuil bas :
 - SANOFI-AVENTIS (laboratoire pharmaceutique), quai Jules Guesde
 - EDF (Turbine à Combustion) 7 rue des fusillés
 - une installation classée risque technologique : STEF logistique (entrepôt frigorifique), 47 rue Charles Heller

A titre de prévention contre les risques technologiques des dispositions particulières sont applicables à tout projet aux abords de ces établissements présentant des risques technologiques.

Le contenu de ces dispositions ainsi que leurs périmètres d'application figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5).

ARTICLE 10 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, sont répertoriés au plan de zonage.

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure en annexe du règlement (pièce n°4.B du dossier de PLU).

L'article 2 du règlement des zones (titre 2 du règlement) précise les conditions à respecter pour tous les travaux exécutés sur ces bâtiments.

Il convient de rappeler que ces constructions sont soumises au régime du permis de démolir et à un régime particulier d'autorisation de construire.

titre 2

dispositions applicables aux zones urbaines

Le présent titre s'applique aux zones UA, UB, UC, UD, UF, UN et UZ du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à la partie la plus agglomérée de la commune (principalement la partie du centre ville qui se développe à partir de la place du marché autour de l'axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France et de l'avenue Jean Jaurès).

Cette zone, dont la vocation mixte est déjà très clairement affirmée, associe principalement habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, services publics et équipements collectifs. Elle intègre également une partie du domaine ferroviaire, qui a exclusivement vocation à accueillir les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Le long des rues principales (correspondant aux voies de plus de 11 m de large), l'urbanisation est dense et s'organise à l'alignement, en ordre continu.

En fond de parcelles et le long des rues secondaires (jusqu'à 11 m de large), l'urbanisation est moins dense et parfois organisée en recul, avec des jardins bordant la rue devant les constructions.

La zone UA est presque entièrement couverte par le périmètre d'application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI annexé au présent règlement) dont les prescriptions doivent être appliquées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- l'industrie et les fonctions d'entrepôt.
- les carrières les affouillements et les exhaussements de sol non liés directement aux opérations de construction ou d'aménagement paysager.
- les casses automobiles, établissements de récupération de matériaux, dépôts et décharges à l'air libre.
- les campings, caravanings et le stationnement isolé de caravanes utilisées pour l'habitation.
- les constructions et aménagements à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale de la parcelle, à l'exception des parcs de stationnement d'intérêt collectif et des parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées et l'amélioration des installations classées existantes, si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale.
- les ateliers de fabrication ou de réparation à condition d'être clos à l'air.
- les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 lotissements ou permis de construire groupés

En outre, les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

Le stationnement des véhicules attaché aux constructions peut être assuré par un équipement commun, situé en dehors des lots issus de la division et distinct de la voie de desserte de l'opération.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

4.4 tri sélectif

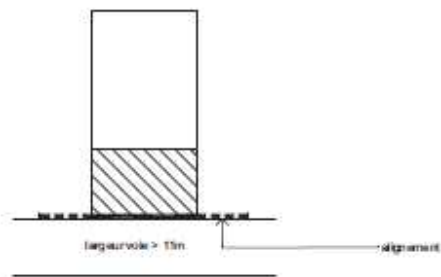
Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

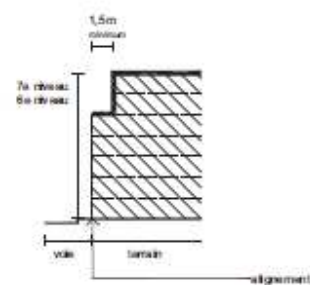
Non réglementé.

article UA 6.1
voies principales

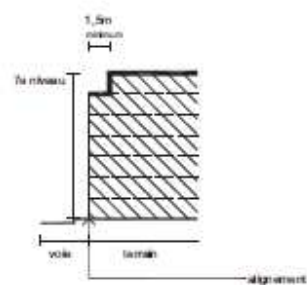
PLAN



COUPE

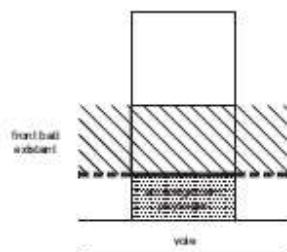


OU



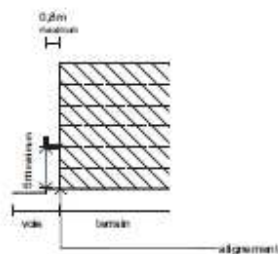
article UA 6.2
rues secondaires

PLAN



article UA 6.3
saillies au dessus du domaine public

COUPE



[Illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

6.1 voies principales

Le long des voies de plus de 11 m de large, le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implantées à l'alignement.

Le cas échéant, le nu de référence de la façade du sixième niveau peut être implanté en recul, **partiellement ou totalement**, et celui du septième niveau doit être implanté en recul, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade**, avec un minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement dans les deux cas. **Le linéaire du nu de référence de la façade du septième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**

6.2 voies secondaires

Le long des voies dont la largeur n'excède pas 11 m, les façades des constructions neuves doivent s'implanter dans la continuité des fronts bâtis avoisinants, en respectant au minimum une distance de 4 m par rapport à l'axe de la voie si la largeur de celle-ci est inférieure à 8 m.

En cas de recul, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Sur les terrains d'angle, le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté à l'alignement.

6.3 saillies au dessus du domaine public

Les saillies au dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces de SHOB et à partir de 5 m au dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne pourra excéder 80 cm.

Cette règle ne préjuge pas de l'autorisation du gestionnaire du domaine public.

6.4 extensions et surélévations de constructions existantes

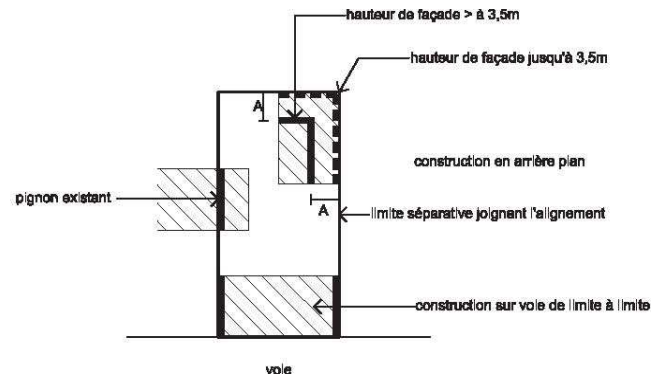
Les extensions et surélévations de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9, 10, 13 et 14.

6.5 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul si ce recul se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

article UA 7
constructions sur voie et en arrière plan

PLAN



A > CU = à 6 m si vue principale
A > CU = à 4 m sans vue principale

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

L'implantation des façades des constructions neuves doit respecter l'orientation, la topographie et l'implantation des constructions voisines.

7.1 constructions sur voies

Les constructions sur voie doivent occuper toute la largeur du terrain, d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre limite séparative joignant l'alignement. Toutefois, sur les terrains d'angle, dans le cas d'extension de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives joignant l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

7.2 constructions en arrière plan

En arrière plan, l'implantation du nu de référence des façades en limite séparative joignant l'alignement est autorisée :

- en cas d'accolement à un pignon voisin, sous réserve du bon état de ce pignon et dans la limite des héberges de celui-ci.
- pour les façades dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.

L'implantation du nu de référence des façades en retrait des limites séparatives joignant l'alignement est autorisée, avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des baies principales et un minimum de 4 m pour celles qui n'en comportent pas.

Les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adossement à un pignon voisin, sous réserve du bon état de ce pignon et dans les limites des héberges de celui-ci.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives de fond de terrain, ce retrait doit être au minimum de 6 m pour les façades comportant des baies principales et un minimum de 4 m pour celles qui n'en comportent pas.

7.3 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

7.4 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif dont la hauteur n'excède pas 3,50 m ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait si ce retrait se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

7.5 cour commune

Conformément à l'article L 451-1 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire qui souhaite s'affranchir des distances réglementaires définies ci-dessus doit établir avec les propriétaires des fonds voisins un ou des contrats de cour commune ; les actes authentiques de ces contrats doivent être joints à la demande d'autorisation d'utilisation des sols.

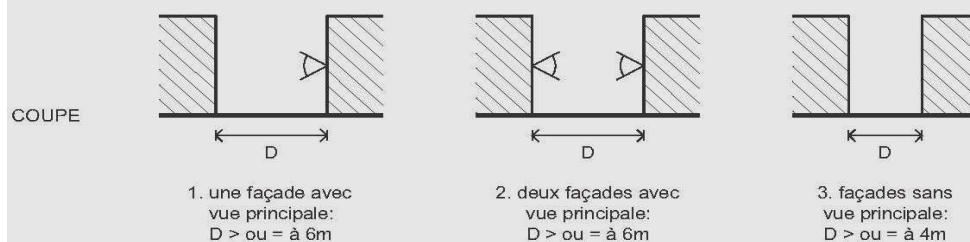
En tout état de cause, la distance entre toute façade ayant des vues droites sur l'héritage d'autrui et la limite séparative ne peut être inférieure à 1,90 m.

Le recours aux contrats de cour commune renvoie à l'application des règles définies à l'article 8.

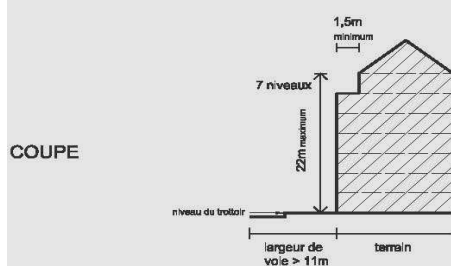
26 – PLU de Vitry-sur-Seine / règlement

MARS 06

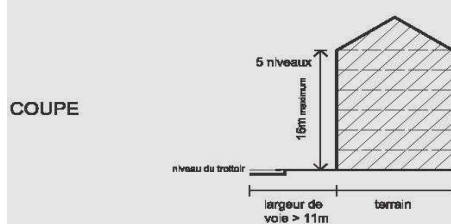
article UA 8.1
cas général



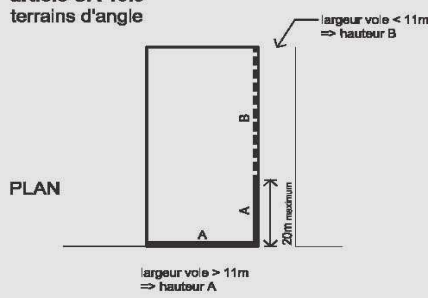
article UA 10.1
voies principales



article UA 10.2
voies secondaires



article UA 10.3
terrains d'angle



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

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

8.1 cas général

La distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 m si l'une des deux façades comporte des **baies principales**.
- 4 m si aucune des deux façades ne comporte de **baie principale**.

8.2 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

8.3 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 cas général

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Sur les terrains d'angle dont la superficie n'excède pas 1 600 m², ce coefficient est porté à 70%.

9.2 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 50% de leur emprise au sol avant projet ou par surélévation d'un niveau, à condition de ne pas excéder les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14.

9.3 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sur l'ensemble du terrain est comptée à partir du niveau du trottoir au droit de la construction et non à partir du sol naturel.

10.1 voies principales

Le long des voies de plus de 11 m de large, les constructions peuvent comporter jusqu'à 7 niveaux (R+6), et leur hauteur comptée entre le niveau du trottoir au droit de la construction et l'égout du toit ne doit pas excéder 22 m.

La façade du septième niveau doit obligatoirement être implantée **en recul, sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade**, avec un minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement. **Le linéaire du nu de référence de la façade du septième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**

10.2 voies secondaires

Le long des autres voies, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur comptée entre le niveau du trottoir au droit de la construction et l'égout du toit ne doit pas excéder 16 m.

10.3 terrains d'angle

Sur les terrains d'angle, la règle de hauteur correspondant à la plus large des voies limitant le terrain s'applique en retour sur la voie la moins large sur une distance de 20 m à partir de l'angle du terrain.

10.4 opérations d'amélioration de constructions existantes

La surélévation de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article est autorisée dans la limite d'un niveau et à condition de ne pas excéder les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux surélévations de constructions à usage d'habitation collective liées à la création de locaux techniques.

10.5 éléments ponctuels d'architecture des équipements collectifs

Les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux servant de signal aux équipements collectifs.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 dispositions générales

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

11.4 édicules techniques

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

11.5 ouvrages liés au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : ... une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
 - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UA 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 coefficient d'espaces verts

30% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Les **terrains d'angle** d'une superficie inférieure à 1600 m² ne sont pas soumis à cette disposition.

Les surfaces des cheminements piétonniers sont comptées comme espaces verts ; les aires de stationnement et les aires d'évolution de véhicules ne sont pas comptées comme espaces verts.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. En particulier, la création de locaux liés au tri sélectif dans le cadre d'opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation ne peut être empêchée au motif du présent article.

13.5 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.6 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 cas général

Le COS est fixé à 2,00.

14.2 terrains d'angle

Sur les terrains d'angle dont la superficie n'excède pas 1 600 m², le COS est fixé à 2,25.

14.3 équipements collectifs

Le COS ne s'applique pas aux équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ; pour ces équipements, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux entrées de ville (secteur Blanqui, RN305-nord et RN305-sud, RN7) ainsi qu'aux franges du parc des Lilas.

Il s'agit d'une zone intermédiaire, assurant la transition entre les axes principaux de la commune et les quartiers plus spécifiquement dédiés à l'habitat.

La vocation mixte des secteurs qu'elle regroupe doit être développée et renforcée, en associant principalement habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, services publics et d'intérêt collectif.

Les formes d'urbanisations y sont diverses, ce qui se traduit par la définition de secteurs différenciés à l'intérieur de la zone :

La majeure partie de la zone UB, correspondant principalement aux abords de la RN305 (boulevard de Stalingrad, avenue Eugène Pelletan, avenue Maximilien Robespierre et avenue Rouget de Lisle), est un secteur de développement et de renouvellement urbain stratégique pour la commune ; la densité et la hauteur autorisées le long de la RN305 pour favoriser le développement d'un front bâti (tout en ménageant des porosités visuelles transversales) décroissent vers les fonds de parcelles et le long des voies secondaires pour assurer la transition avec les quartiers d'habitat situés en arrière plan. ; ce secteur intègre notamment la ZAC Concorde-Stalingrad, sur laquelle les prescriptions réglementaires de la zone UB s'appliquent.

Le secteur UBa correspond au franges du parc des Lilas sur lesquelles l'urbanisation organisée en ordre semi-continu et la proportion d'espaces verts plus importante doivent permettre d'organiser la transition entre le parc et les quartiers avoisinants ; là aussi les hauteurs autorisées sont décroissantes à partir des rues principales (plus de 11 m de large) vers les fonds de parcelles et les rues secondaires (jusqu'à 11 m de large).

Le secteur UBp, correspondant aux abords de la Villa de Vitry est un secteur de préservation sur lesquelles les possibilités de construction sont restreintes.

Le secteur UB_i, correspondant au secteur Blanqui qui constitue l'entrée Nord de Vitry par les berges de Seine, est couvert par le périmètre d'application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI annexé au présent règlement) dont les prescriptions doivent être appliquées.

Le secteur UB_r, correspondant à la dalle Robespierre, est délimité par l'avenue Robespierre, l'avenue de l'Abbé Derry et la rue Audigeois ; les évolutions prévisibles sur ce secteur ne portent que sur l'amélioration d'opérations existantes dont la densité excède les possibilités fixées par le règlement sur la zone UB ; elles ne sont pas soumises au COS.

La ZAC Concorde-Stalingrad est intégrée à la zone UB sous la forme de deux secteurs :

- **le secteur UB_c**, qui est destiné à accueillir une opération à vocation mixte comportant notamment un pôle commercial ; ce secteur est soumis à des règles particulières concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (servitudes graphiques d'alignement), l'emprise au sol, les espaces verts et les possibilités maximales d'occupation du sol.
- **Le secteur UB_z** correspond à la ZAC Concorde-Stalingrad située en partie nord de la RN305 ; afin d'assurer la cohérence interne de cette opération, ce secteur est soumis à certaines règles particulières concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (servitudes graphiques d'alignement) et l'emprise au sol.

Sur ces deux secteurs, les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas déterminées par le COS sur chaque terrain, mais organisées à l'échelle de la ZAC, conformément à l'article L 123-3 du Code de l'urbanisme, de manière à ne pas excéder le COS maximal fixé sur le reste de la zone UB.

La ZAC Multi Sites Rn7/Moulin Vert/Plateau est intégrée à la zone UB sous la forme d'un secteur :

- **le secteur UBx**, qui est destiné à accueillir une opération à vocation mixte ; ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (pièce 3 du PLU) et est soumis à des règles particulières.

Sur ce secteur, les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas déterminées par le COS sur chaque terrain, mais organisées à l'échelle de la ZAC, conformément à l'article L123-3 du code de l'urbanisme, de manière à ne pas excéder le COS maximal fixé pour la zone UB. »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- les fonctions d'entrepôt.
- les carrières les affouillements et les exhaussements de sol non liés directement aux opérations de construction ou d'aménagement paysager.
- les campings, caravanings et le stationnement isolé de caravanes utilisées pour l'habitation.
- les constructions et aménagements à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale de la parcelle, à l'exception des parcs de stationnement d'intérêt collectif et des parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées et l'amélioration des installations classées existantes, si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale.
- les ateliers de fabrication ou de réparation à condition d'être clos à l'air.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 lotissements ou permis de construire groupés

En outre, les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

Le stationnement des véhicules attaché aux constructions peut être assuré par un équipement commun, situé en dehors des lots issus de la division et distinct de la voie de desserte de l'opération.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

4.4 tri sélectif

Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

6.1 voies principales

Le long des voies de plus de 11 m de large, l'implantation des constructions neuves est soumise aux règles suivantes :

Cas général :

- le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté à l'alignement ; dans ce cas, le nu de référence de la façade du septième et du huitième niveaux des constructions neuves doit être implanté en recul, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de chacune de leur façade**, avec un minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement. **Le linéaire du nu de référence de chaque façade du septième et du huitième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté en recul, avec un minimum de 4 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.
- les façades des constructions neuves de plus de 60 m de long doivent être interrompues soit par une rupture d'alignement soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux.

Le long de la RN305 :

- le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implanté à l'alignement sur au moins 70% de la largeur du terrain ; le nu de référence de la façade du septième et du huitième niveaux des constructions neuves doit être implantés en recul, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de chacune du nu de référence de leur façade**, avec un minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement. **Le linéaire du nu de référence de chaque façade du septième et du huitième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté en recul sur 30% au maximum de la largeur du terrain, avec un minimum de 4 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager..
- les façades des constructions neuves de plus de 60 m de long doivent être interrompues soit par une rupture d'alignement, soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux.

Dans le secteur UBx :

- le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté à l'alignement ; dans ce cas, le nu de référence de la façade du septième et du huitième niveau des constructions neuves doit être implanté en recul, avec un minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement.
- le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté en recul, avec un maximum de 6 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement prévoyant notamment des percées et des porosités visuelles.

En cas de recul, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

6.2 voies secondaires

Le long des voies dont la largeur n'excède pas 11 m, les façades des constructions neuves doivent s'implanter dans la continuité des fronts bâtis avoisinants, en respectant au minimum une distance de 4 m par rapport à l'axe de la voie si la largeur de celle-ci est inférieure à 8 m.

En l'absence de front bâti avoisinant, l'implantation des constructions est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent le long des rues principales.

Sur les terrains d'angle, le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté à l'alignement.

En cas d'alignement :

- dans les secteurs UB, UBi, UBz et UBx le nu de référence de la façade du cinquième niveau des constructions neuves doit être implanté en recul, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade**, avec un minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement. **Le linéaire du nu de référence de la façade du cinquième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- dans le secteur UBa et UBx le nu de référence de la façade du quatrième niveau des constructions neuves peut être implanté en recul, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade**, avec un minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement. **Le linéaire du nu de référence de la façade du quatrième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**

En cas de recul, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

6.3 saillies au dessus du domaine public

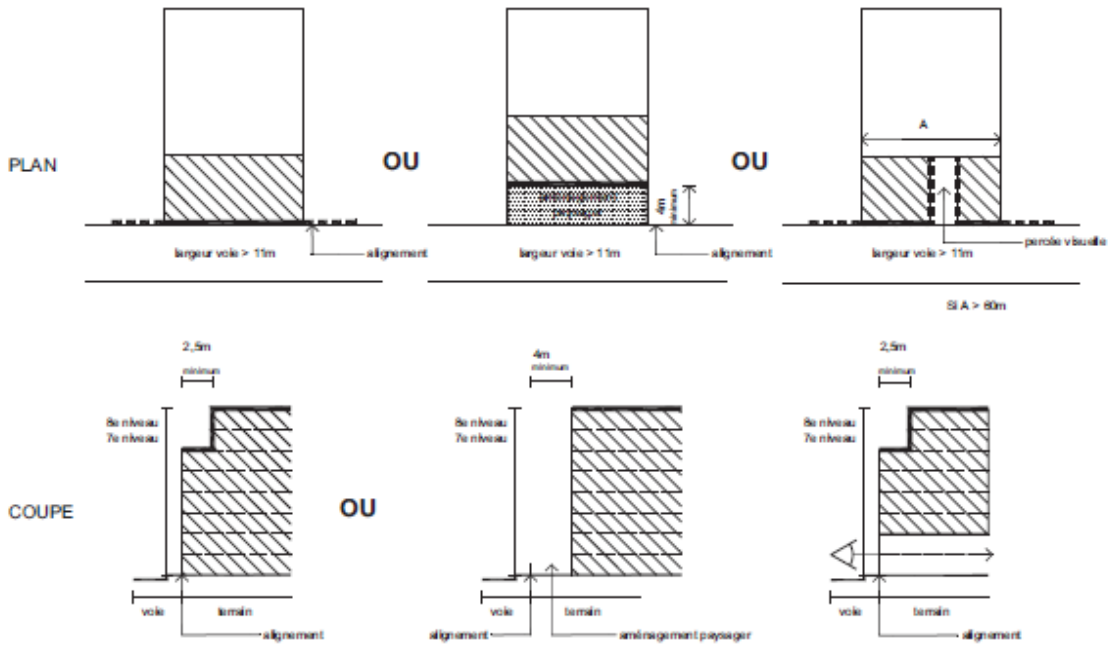
Les saillies au dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces de SHOB et à partir de 5 m au dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne pourra excéder 80 cm.

Cette règle ne préjuge pas de l'autorisation du gestionnaire du domaine public.

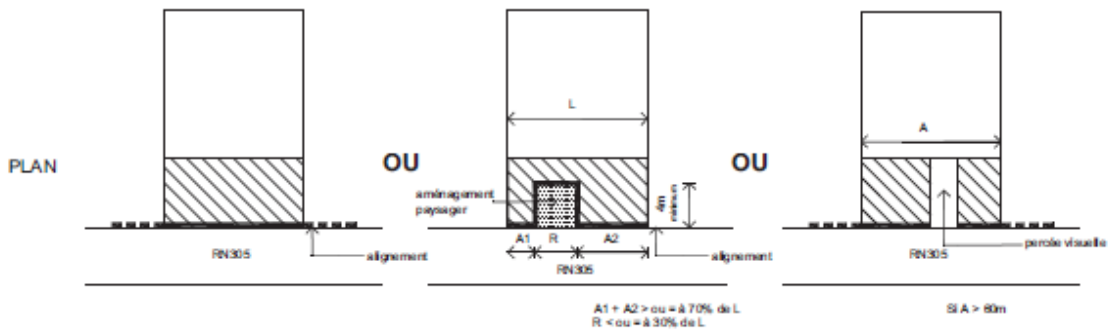
6.4 extensions et surélévations de constructions existantes

Les extensions et surélévations de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9, 10, 13 et 14.

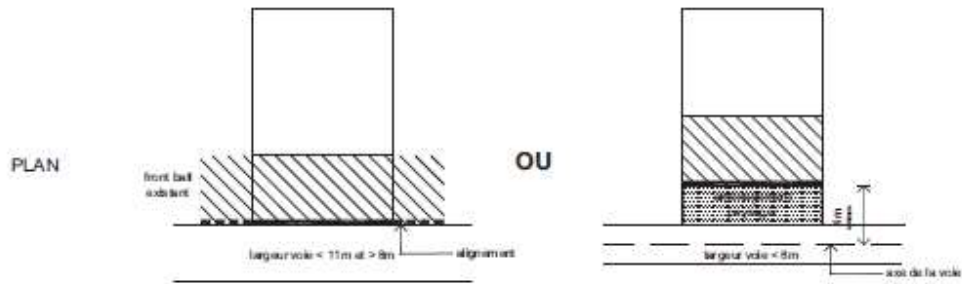
article UB 6.1
voies principales - cas général



article UB 6.1
voies principales - le long de la RN305

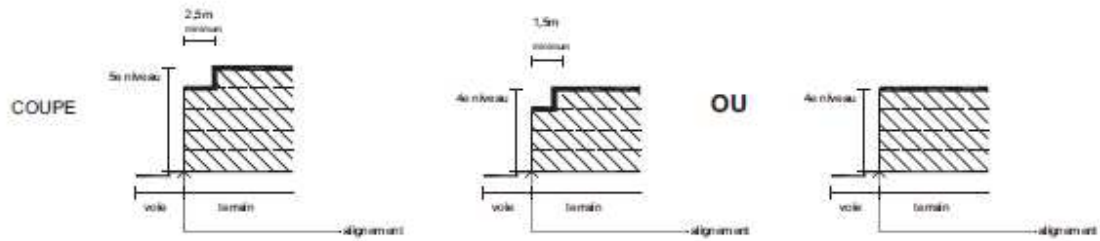


article UB 6.2
voies secondaires

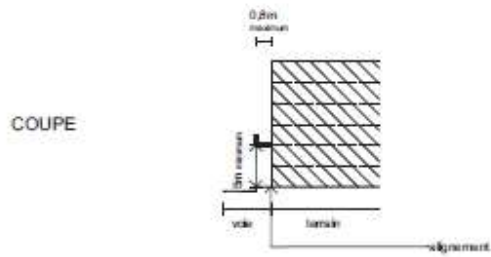


article UB 6.2
voies secondaires - secteurs UB, UBI et UBz

article UB 6.2
voies secondaires - secteurs UBa



article UB 6.3
saillies au dessus du domaine public



[Illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

6.5 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul si ce recul se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des façades des constructions neuves doit respecter l'orientation, la topographie et l'implantation des constructions voisines.

7.1 cas général

Pour les constructions sur voie :

- les constructions peuvent occuper toute la largeur du terrain, de limite séparative joignant l'alignement à limite séparative joignant l'alignement.
- les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives joignant l'alignement.

Pour les constructions en arrière plan :

- l'accolement aux pignons voisins est autorisé, sous réserve du bon état de ces pignons et dans la limite de leurs héberges, quelles que soient les dispositions particulières exposées ci-après.
- **sur les terrains situés le long de voies de plus de 11 m de large :**
 - les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative joignant l'alignement jusqu'à 7 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 7 m doit être implanté en retrait des limites séparatives joignant l'alignement.
 - les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- **sur les terrains situés le long de voies dont la largeur n'excède pas 11 m**, les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative joignant l'alignement et en limite séparative de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives joignant l'alignement et en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ou des limites de fond de terrain, le retrait doit être au moins égal à :

- 6 m pour les façades comportant des **baies principales**.
- 4 m pour les façades ne comportant pas de **baie principale**.

7.2 dans le secteur UBa

Pour les constructions sur voie :

- **sur les terrains dont la largeur n'excède pas 15 m**, les constructions peuvent occuper toute la largeur du terrain, de limite séparative joignant l'alignement à limite séparative joignant l'alignement.
- **sur les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative joignant l'alignement d'un seul côté du terrain et doivent être implantées en retrait de l'autre côté.
- **sur les terrains d'angle**, quelle que soit leur largeur, les constructions peuvent occuper toute la largeur du terrain, de limite séparative joignant l'alignement à limite séparative joignant l'alignement.

Pour les constructions en arrière plan :

- l'accolement aux pignons voisins est autorisé, sous réserve du bon état de ces pignons et dans la limite de leurs héberges, quelles que soient les dispositions particulières exposées ci-après.
- **sur les terrains situés le long de voies de plus de 11 m de large :**
 - les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative joignant l'alignement jusqu'à 7 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 7 m doit être implanté en retrait des limites séparatives joignant l'alignement.

- les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- **sur les terrains situés le long de voies dont la largeur n'excède pas 11 m**, les façades des constructions peuvent être implantées en limite séparative joignant l'alignement et en limite séparative de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du niveau du sol naturel ; le nu de référence des façades au dessus de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives joignant l'alignement et en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ou des limites de fond de terrain, le retrait doit être au moins égal à :

- 6 m pour les façades comportant des **baies principales**.
- 4 m pour les façades ne comportant pas de **baie principale**.

7.3 dans le secteur UBr, les façades des constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative.
- en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des **baies principales** et de 4 m pour les façades qui n'en comportent pas.

7.3bis dans le secteur UBx

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement et de fond de terrain, ou en retrait de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ou des limites de fond de terrain, le retrait doit être au moins égal à 4m.

7.4 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

7.5 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif dont la hauteur n'excède pas 3,50 m ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait si ce retrait se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

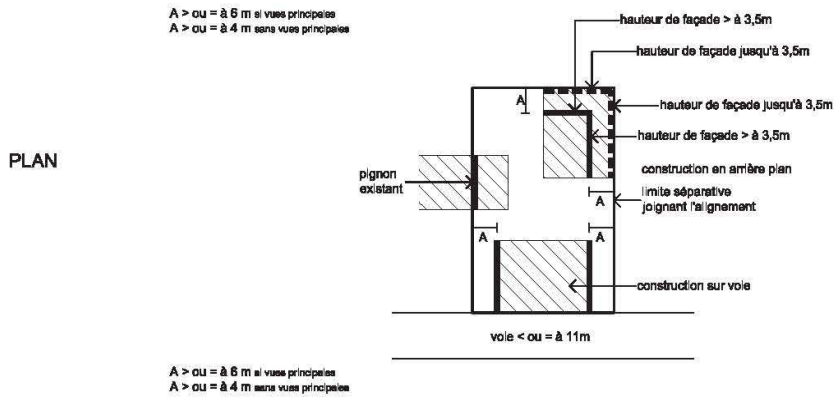
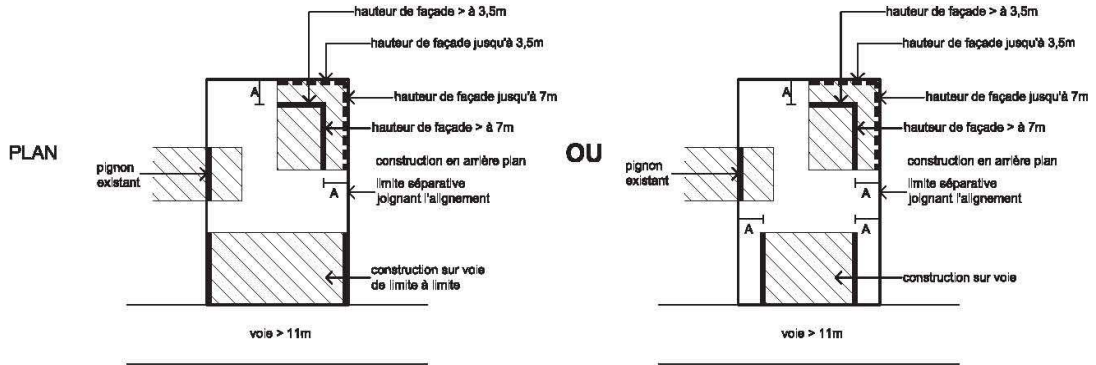
7.6 cour commune

Conformément à l'article L 451-1 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire qui souhaite s'affranchir des distances réglementaires définies ci-dessus doit établir avec les propriétaires des fonds voisins un ou des contrats de cour commune ; les actes authentiques de ces contrats doivent être joints à la demande d'autorisation d'utilisation des sols.

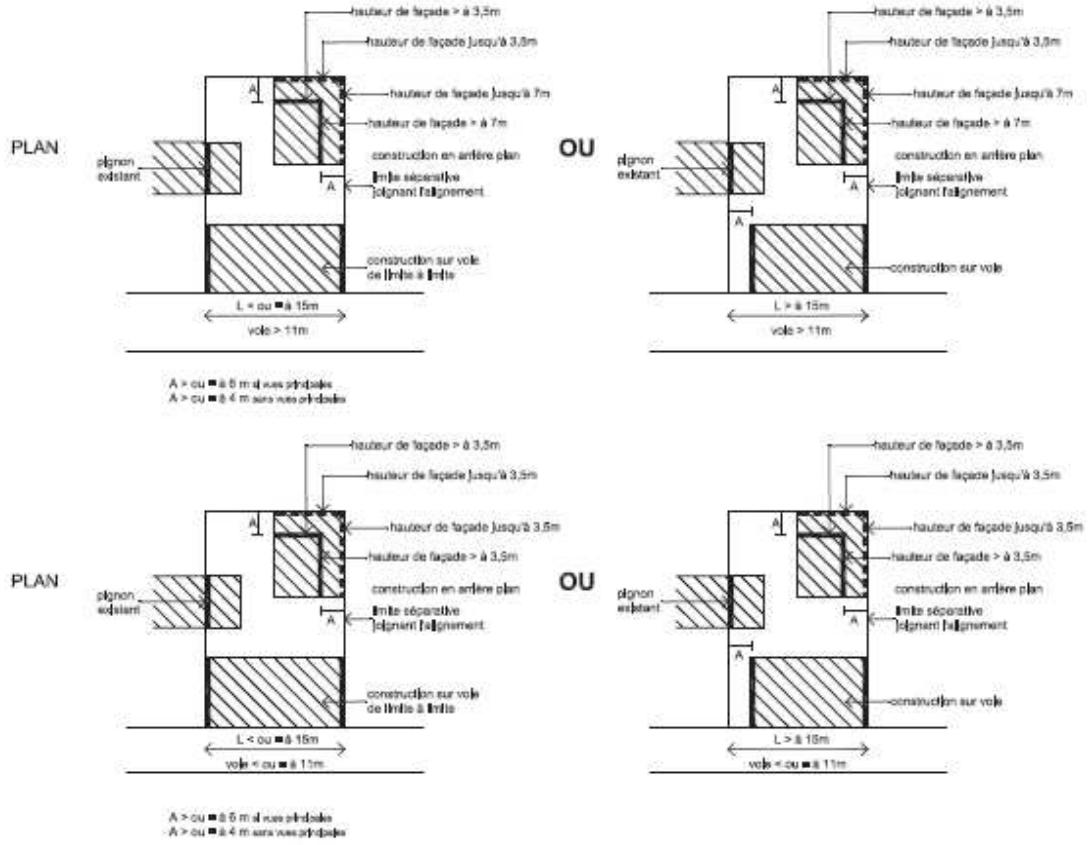
En tout état de cause, la distance entre toute façade ayant des vues droites sur l'héritage d'autrui et la limite séparative ne peut être inférieure à 1,90 m.

Le recours aux contrats de cour commune renvoie à l'application des règles définies à l'article 8.

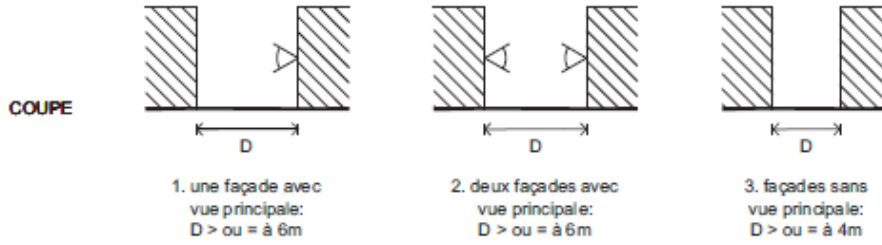
article UB 7.1
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



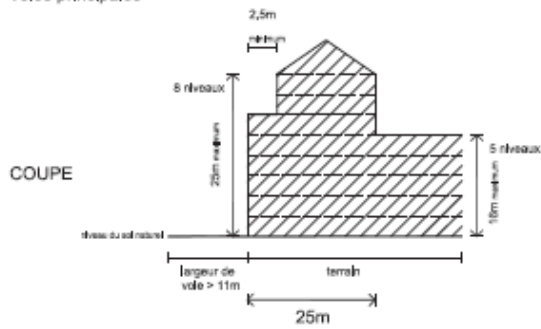
article UB 7,2
dans le secteur UBa



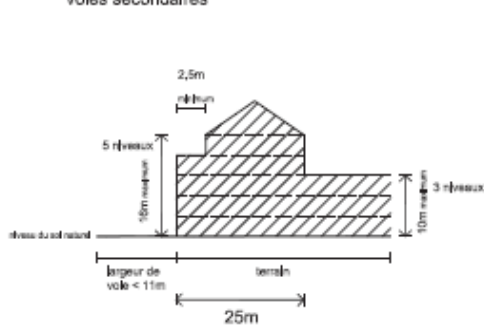
article UB 8.1
cas général



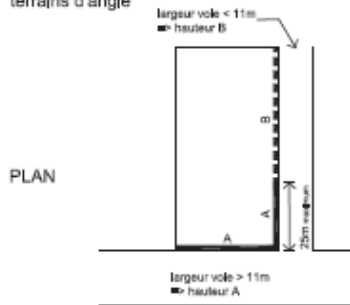
article UB 10.1
voies principales



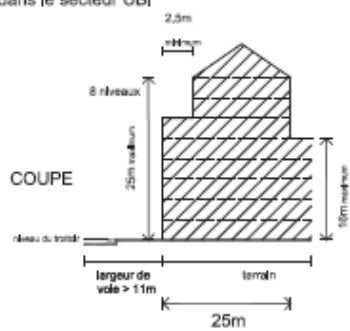
article UB 10.1
voies secondaires



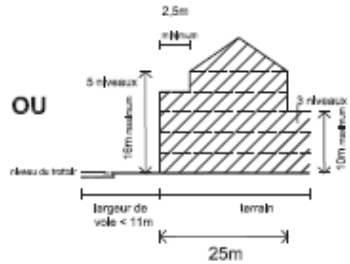
article UB 10.1
terrains d'angle



article UB 10.1
dans le secteur UBI



OU



ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 cas général

La distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 m si l'une des deux façades comporte des **baies principales**.
- 4 m si aucune des deux façades ne comporte **baie principale**.

8.2 dans le secteur UBr, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.2bis dans le secteur UBx, la distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à : 6m minimum.

8.3 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

8.4 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 cas général

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 55% de la superficie du terrain.

Sur les terrains d'angle dont la superficie n'excède pas 1 600 m², ce coefficient est porté à 70%.

9.2 dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Sur les terrains d'angle, ce coefficient est porté à 65%.

9.3 dans le secteur UBi

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Sur les terrains d'angle, ce coefficient est porté à 70%, sous réserve du respect des dispositions du PPRI annexé au présent règlement.

9.4 dans les secteurs UBc, UBp, UBr, UBz et UBx l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.5 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 50% de leur emprise au sol avant projet ou par surélévation d'un niveau, à condition de ne pas excéder les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14.

9.6 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 cas général

Le long des voies de plus de 11 m de large :

- à l'intérieur d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement, les constructions peuvent comporter jusqu'à 8 niveaux (R+7), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 25 m ; conformément aux dispositions de l'article 6, la façade des septième et huitième niveaux des constructions implantées à l'alignement doit obligatoirement être reculée d'au moins 2,50 m par rapport à l'alignement, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de chacune de leur façade. Le linéaire du nu de référence de chaque façade du septième et du huitième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- **au delà de cette bande**, les constructions en arrière plan peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 16 m.

Le long des autres voies :

- à l'intérieur d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 16 m ; conformément aux dispositions de l'article 6, la façade du cinquième niveau des constructions implantées à l'alignement doit obligatoirement être reculée d'au moins 2,50 m par rapport à l'alignement, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade. Le linéaire du nu de référence de la façade du cinquième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- **au delà de cette bande**, les constructions en arrière plan peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.

10.2 dans le secteur UBa :

- à l'intérieur d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement, les constructions peuvent comporter jusqu'à 4 niveaux (R+3), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 13 m ; conformément aux dispositions de l'article 6, la façade du quatrième niveau des constructions implantées à l'alignement peut être reculée avec un minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement, **sur 70% au moins du linéaire du nu de référence de sa façade. Le linéaire du nu de référence de la façade du quatrième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur de plus de 10 mètres d'un seul tenant.**
- **au delà de cette bande**, les constructions en arrière plan peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.

10.3 dans le secteur UB_i, la hauteur des constructions sur l'ensemble du terrain est comptée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, et non à partir du niveau du sol naturel.

10.4 dans les secteurs UB_p et UB_r, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.4bis dans le secteur UB_x

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement. En outre, la hauteur maximale des constructions comptée entre le niveau du sol et l'égout du toit ne doit pas excéder 25m.

Les hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux constituant un signal.

10.5 terrains d'angle

Sur les terrains d'angle, la règle de hauteur correspondant à la plus large des voies limitant le terrain s'applique en

retour sur la voie la moins large sur une distance de 25 m à partir de l'angle du terrain.

10.6 opérations d'amélioration de constructions existantes

La surélévation de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article est autorisée dans la limite d'un niveau et à condition de ne pas excéder les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux surélévations de constructions à usage d'habitation collective liées à la création de locaux techniques.

10.7 éléments ponctuels d'architecture des équipements collectifs

Les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux servant de signal aux équipements collectifs.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 dispositions générales

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

11.4 édicules techniques

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

11.5 ouvrages liés au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :

- pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UB 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 coefficient d'espaces verts

Cas général : 45% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Dans le secteur UBa : 50% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 30% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Dans les secteurs UBc et UBz : 45% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; la totalité de ces espaces verts peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Dans le secteur UBp : la proportion d'espaces verts existante doit être au moins maintenue, sauf indication contraire au titre des espaces verts protégés.

Dans le secteur UBr : il n'est pas fixé de coefficient d'espaces verts.

Dans le secteur UBx : 45% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; la totalité de ces espaces verts peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée. Pour les terrains d'angle, le pourcentage minimum d'espaces verts est ramené à 20%.

Pour les terrains d'angle, dans tous les secteurs de la zone UB, à l'exception du secteur UBx, le pourcentage minimum d'espaces verts est ramené à 20%, dans les conditions suivantes :

- dans la zone UB et ses secteurs, à l'exception des secteurs UBc et UBz :

- sur les terrains d'angle d'une superficie inférieure ou égale à 1600 m², la totalité de ces espaces verts peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.
- sur les terrains d'angle d'une superficie supérieure à 1600 m², une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

- dans les secteurs UBc et UBz :

La totalité de ces espaces verts peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Les surfaces des cheminements piétonniers sont comptées comme espaces verts ; les aires de stationnement et les aires d'évolution de véhicules ne sont pas comptées comme espaces verts.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. En particulier, la création de locaux liés au tri sélectif dans le cadre d'opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation ne peut être empêchée au motif du présent article.

13.5 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.6 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 cas général

Le COS est fixé à 2,25.

14.2 cas particuliers

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 1,60.

Dans le secteur UBi, le COS est limité à 1,25 pour les constructions à usage d'habitation, et à 1,50 pour les constructions à usage d'habitation situées sur un terrain d'angle.

Dans le secteur UBp :

- le COS est fixé à 0,20.
- les opérations d'amélioration de constructions à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et situées sur un terrain inférieur à 1000 m² ne doivent pas conduire à excéder une constructibilité globale de 170 m² shon après travaux.

Dans les secteurs UBc, UBr, UBz et UBx il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

14.3 équipements collectifs

Le COS ne s'applique pas aux équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ; pour ces équipements, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs de la commune plus particulièrement dédiés à l'habitat individuel ou en petits immeubles collectifs.

Outre l'habitation, la vocation de la zone UC est ouverte aux fonctions de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services publics et d'intérêt collectif, complémentaires à l'habitat.

La zone UC intègre également une partie du domaine ferroviaire, qui a exclusivement vocation à accueillir les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Cette zone se caractérise par une urbanisation moins dense, en ordre semi discontinu, et par un environnement arboré, plus ou moins marqué selon les secteurs ; de manière générale, les règles qui s'y appliquent visent à assurer la bonne intégration des constructions nouvelles ou des opérations d'amélioration de constructions existantes dans cet environnement.

Les formes d'urbanisations y sont cependant diverses, ce qui se traduit par la définition de secteurs différenciés à l'intérieur de la zone :

La majeure partie de la zone UC, qui correspond principalement au quartiers du Fort et de la Ferme, ainsi qu'aux secteurs d'habitat situés aux abords de la gare de Vitry et en arrière plan de la RN305-sud, se caractérise par une urbanisation semi-continue et des hauteurs moyennes de constructions (R+3 en moyenne).

Sur cette partie de la zone, le secteur UCi, correspondant au quartier de la Ferme et aux quartiers d'habitat situés aux abords de la gare de Vitry, est couvert par le périmètre d'application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI annexé au présent règlement) dont les prescriptions doivent être appliquées.

Le secteur UCa, qui correspond aux quartiers d'habitat implantés sur les coteaux, est soumis à des règles particulières d'aménagement des espaces verts visant à valoriser le paysage de jardins caractéristique de cette partie de la commune et à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le secteur UCb, qui correspond à la frange Est du parc des Lilas face auquel la constitution d'une façade discontinue est recherchée, admet des constructions plus hautes d'un étage par rapport aux autres secteurs de la zone, avec la contrepartie de règles plus contraignantes concernant l'aménagement des espaces verts.

Le secteur UCp, qui correspond au quartier du Moulin Vert, est soumis à des règles particulières visant à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de la cité-jardins.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- l'industrie et les fonctions d'entrepôt.
- les carrières les affouillements et les exhaussements de sol non liés directement aux opérations de construction ou d'aménagement paysager.
- les casses automobiles, établissements de récupération de matériaux, dépôts et décharges à l'air libre.
- les campings, caravanings et le stationnement isolé de caravanes utilisées pour l'habitation.
- les constructions et aménagements à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale de la parcelle, à l'exception des parcs de stationnement d'intérêt collectif et des parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées et l'amélioration des installations classées existantes, si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale.
- les ateliers de fabrication ou de réparation à condition d'être clos à l'air.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 lotissements ou permis de construire groupés

En outre, les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

Le stationnement des véhicules attaché aux constructions peut être assuré par un équipement commun, situé en dehors des lots issus de la division et distinct de la voie de desserte de l'opération.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

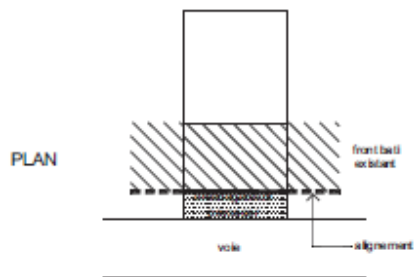
4.4 tri sélectif

Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.

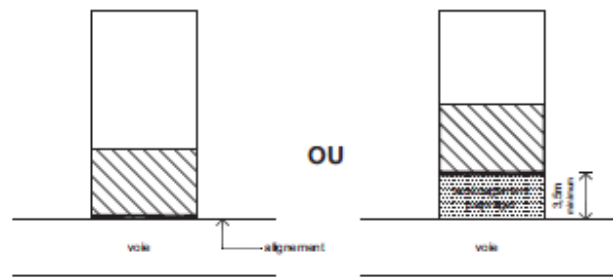
ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

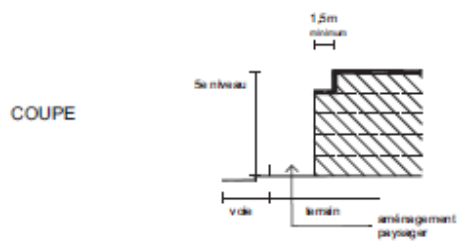
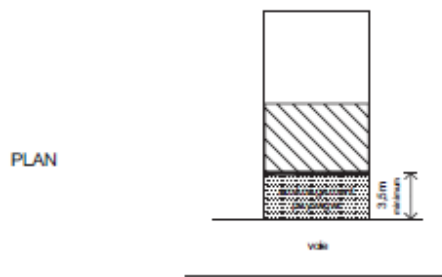
article UC 6.1
cas général



article UC 6.1
cas général, absence de front bâti avoisinant



article UC 6.2
dans le secteur UCb



[Illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

6.1 cas général

Le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implanté dans la continuité des fronts bâtis avoisinants.

En l'absence de front bâti avoisinant, le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté :

- soit à l'alignement.
- soit en recul, avec un minimum de 3,50 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

6.2 dans le secteur UCb :

- le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implanté en recul, avec un minimum de 3,50 m par rapport à l'alignement ; l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.
- le nu de référence de la façade du cinquième niveau des constructions neuves doit être implanté en retrait d'au moins 1,50 m par rapport à la façade des niveaux inférieurs.

6.3 dans le secteur UCp, en cas d'opérations de démolition / reconstruction ou d'amélioration de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, les principes d'implantation préexistants doivent être respectés.

6.4 saillies au dessus du domaine public

Les saillies au dessus du domaine public sont interdites.

6.5 extensions et surélévations de constructions existantes

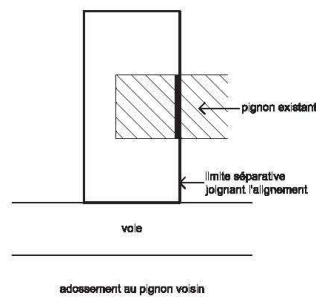
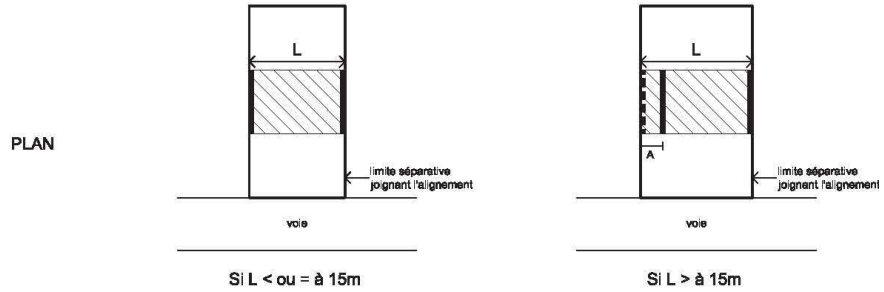
Les extensions et surélévations de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9, 10, 13 et 14.

6.6 ouvrages nécessaires au tri sélectif

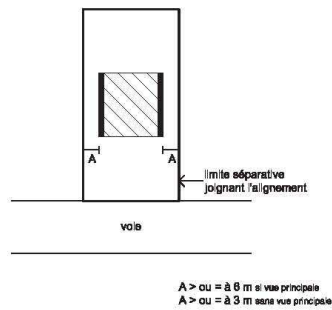
Les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul si ce recul se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

MARS 06

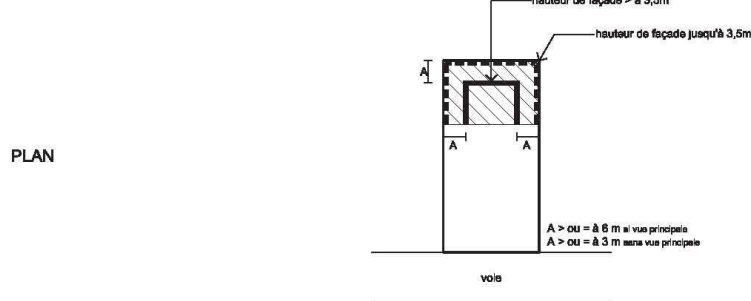
article UC 7.1
implantations sur les limites séparatives joignant l'alignement



article UC 7.2
implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement



article UC 7.3
implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des façades des constructions neuves doit respecter l'orientation, la topographie et l'implantation des constructions voisines.

7.1 implantation sur les limites séparatives joignant l'alignement

L'implantation en limite séparative joignant l'alignement est autorisée :

- **si la largeur du terrain n'excède pas 15 m** : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.
- **si la largeur du terrain est supérieure à 15 m** : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement pour les façades dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, et sur une seule des deux limites joignant l'alignement pour les façades dont la hauteur excède 3,50 m.
- **pour les terrains d'angle** : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.

7.2 implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ; dans ce cas le retrait doit être au moins égal à 6 m pour les façades comportant des **baies principales**, et 3 m pour les façades qui n'en comportent pas.

7.3 implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain jusqu'à 3,50 m de hauteur à partir du sol naturel. **Cette hauteur de construction peut être plus importante en cas d'adossement au pignon d'une construction voisine régulièrement édifiée, et dans la limite des héberges dudit pignon.**

Les constructions, ou parties de construction ayant une hauteur supérieure de 3,50 m doit être implanté en retrait des limites séparatives de fond de terrain, avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des **baies principales** et de 3 m pour les façades qui n'en comportent pas.

7.4 dans le secteur UCp, en cas d'opérations de démolition / reconstruction ou d'amélioration de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, les principes d'implantation préexistants doivent être respectés.

7.5 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

7.6 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif dont la hauteur n'excède pas 3,50 m ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait si ce retrait se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

7.7 cour commune

Conformément à l'article L 451-1 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire qui souhaite s'affranchir des distances réglementaires définies ci-dessus doit établir avec les propriétaires des fonds voisins un ou des contrats de cour commune ; les actes authentiques de ces contrats doivent être joints à la demande d'autorisation d'utilisation des sols.

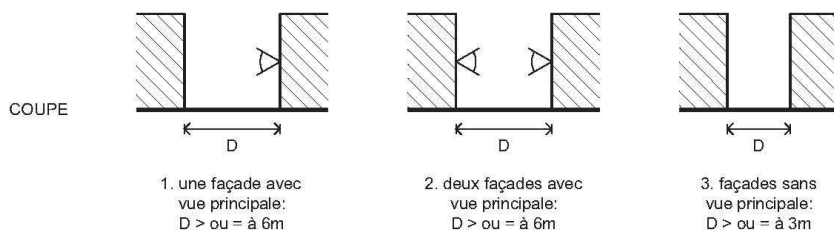
En tout état de cause, la distance entre toute façade ayant des vues droites sur l'héritage d'autrui et la limite séparative ne peut être inférieure à 1,90 m.

Le recours aux contrats de cour commune renvoie à l'application des règles définies à l'article 8.

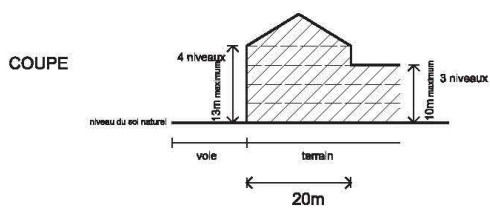
58 – PLU de Vitry-sur-Seine / règlement

MARS 06

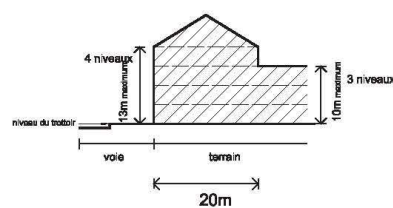
article UC 8.1
cas général



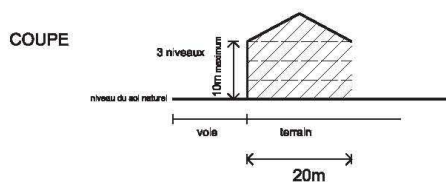
article UC 10.1
cas général



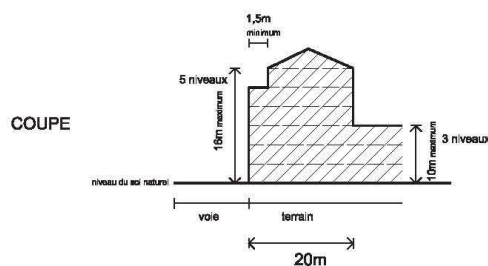
article UC 10.1
dans le secteur UCi



article UC 10.2
dans le secteur UCa [sauf pour les terrains d'angles]



article UC 10.3
dans le secteur UCb



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 cas général

La distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 m si l'une des deux façades comporte des **baies principales**.
- 3 m si aucune des deux façades ne comporte de **baie principale**.

8.2 dans le secteur UCp, en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, les principes d'implantation préexistants doivent être respectés.

8.3 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées aux articles 9 et 13 (soit une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante pour les extensions horizontales et 100% de l'emprise au sol pour les surélévations) et dans les limites fixées à l'article 14.

8.4 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 cas général

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

9.2 dans le secteur UCi les règles définies pour le cas général s'appliquent sous réserve des dispositions du PPRI annexé au présent règlement.

9.3 dans le secteur UCp, en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, les principes d'emprise au sol préexistants doivent être respectés.

9.4 opérations d'amélioration de constructions existantes

Les extensions de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 50% de leur emprise au sol avant projet ou par surélévation d'un niveau, à condition de ne pas excéder les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14

Dans le secteur UCi, ces extensions sont autorisées dans les mêmes conditions et sous réserve du respect des dispositions du PPRI annexé au présent règlement.

9.5 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 cas général

- **à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée parallèlement à l'alignement**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 4 niveaux (R+3), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 13 m.
- **au delà de cette bande**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.

Dans le secteur UCi, la hauteur des constructions sur l'ensemble du terrain est comptée à partir du niveau du trottoir au droit de la construction, et non à partir du niveau du sol naturel.

10.2 dans le secteur UCa :

- les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.
- sur les terrains d'angle, les dispositions fixées au paragraphe 10.1 pour le cas général s'appliquent.

10.3 dans le secteur UCb :

- **à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée parallèlement à l'alignement**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 16 m ; conformément aux dispositions de l'article 6, le cinquième niveau des constructions doit obligatoirement être reculé d'au moins 1,50 m par rapport au niveaux inférieurs.
- **au delà de cette bande**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.

10.3 dans le secteur UCp, en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, les principes de hauteur des constructions préexistantes doivent être respectés.

10.4 édicules techniques

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux surélévations de constructions à usage d'habitation collective liées à la création de locaux techniques.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 dispositions générales

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

11.4 édicules techniques

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

11.5 ouvrages liés au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** :le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** :la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** :la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
 - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UC 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 coefficient d'espaces verts

Cas général :

- **sur les terrains d'une superficie supérieure à 200 m²** : 40% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 30% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.
- **sur les terrains dont la superficie n'excède pas 200 m²** : 30% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Dans le secteur UCa, UCb et UCp : 50% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Pour les terrains d'angle d'une superficie inférieure ou égale à 1600 m², dans tous les secteurs de la zone UC, le pourcentage minimum d'espaces verts est ramené à 30% ; la totalité de ces espaces verts peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Les surfaces des cheminements piétonniers sont comptées comme espaces verts ; les aires de stationnement et les aires d'évolution de véhicules ne sont pas comptées comme espaces verts.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. En particulier, la création de locaux liés au tri sélectif dans le cadre d'opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation ne peut être empêchée au motif du présent article.

13.5 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.6 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 cas général

Le COS est fixé à 0,80.

14.2 dans le secteur UCa

Le COS est fixé à 0,70.

14.3 terrains d'angle

Sur les terrains d'angle dont la superficie n'excède pas 1 600 m², le COS est porté à 1,00 dans le cas général et à 0,90 dans le secteur UCa.

14.4 équipements collectifs

Le COS ne s'applique pas aux équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ; pour ces équipements, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux grands quartiers d'habitat collectif de Vitry (Grand-ensemble est, Grand-ensemble ouest et quartier Balzac).

Outre toute forme d'habitation, la vocation de la zone UD est ouverte aux fonctions de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services publics et d'intérêt collectif, complémentaires à l'habitat.

Cette zone se caractérise par une urbanisation discontinue, une grande proportion d'espaces libres et des immeubles de hauteur généralement plus importante que dans les autres quartiers de la commune (barres, tours).

Les règles qui s'y appliquent visent à favoriser la mise en œuvre de projets de requalification, de réhabilitation, de renouvellement urbain ou de diversification.

Ces projets, qui pourront prendre des formes très diverses, devront faire l'objet de réflexions d'ensemble.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- les fonctions d'entrepôt.
- les carrières les affouillements et les exhaussements de sol non liés directement aux opérations de construction ou d'aménagement paysager.
- les casses automobiles, établissements de récupération de matériaux, dépôts et décharges à l'air libre.
- les campings, caravanings et le stationnement isolé de caravanes utilisées pour l'habitation.
- les constructions et aménagements à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale de la parcelle, à l'exception des parcs de stationnement d'intérêt collectif et des parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées et l'amélioration des installations classées existantes, si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale.
- les ateliers de fabrication ou de réparation à condition d'être clos à l'air.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 lotissements ou permis de construire groupés

En outre, les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

Le stationnement des véhicules attaché aux constructions peut être assuré par un équipement commun, situé en dehors des lots issus de la division et distinct de la voie de desserte de l'opération.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

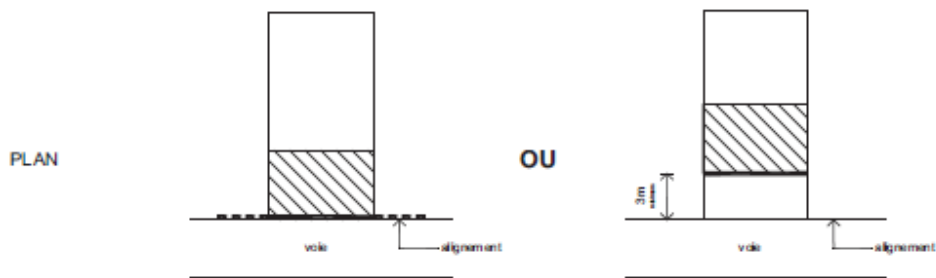
4.4 tri sélectif

Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.

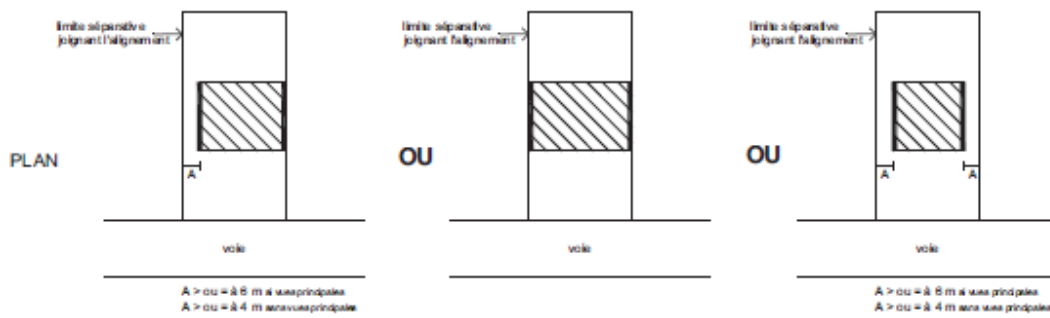
ARTICLE UD 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

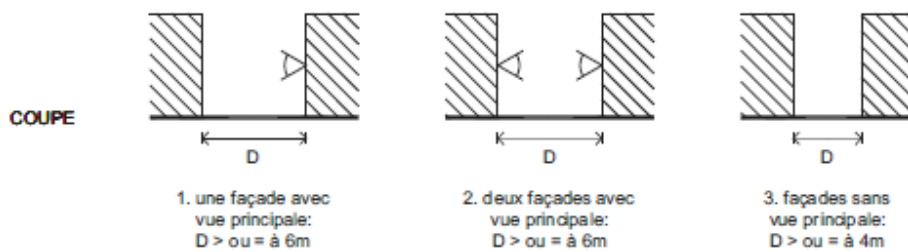
article UD 6



article UD 7



article UD 8.1
cas général



[Illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

6.1 dispositions générales

Le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté :

- soit à l'alignement.
- soit en recul, avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

6.2 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul si ce recul se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.1 dispositions générales**

L'implantation des façades des constructions neuves doit respecter l'orientation, la topographie et l'implantation des constructions voisines.

Les façades des constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative.
- en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des **baies principales** et de 4 m pour les façades qui n'en comportent pas.

7.2 ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les ouvrages nécessaires au tri sélectif dont la hauteur n'excède pas 3,50 m ne sont pas soumis aux dispositions du présent article ; ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait si ce retrait se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**8.1 dispositions générales**

La distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 m si l'une des deux façades comporte des **baies principales**.
- 4 m si aucune des deux façades ne comporte de **baie principale**.

8.2 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 dispositions générales

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

11.4 édicules techniques

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

11.5 ouvrages liés au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : . une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
 - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UD 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 coefficient d'espaces verts

30% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Les surfaces des cheminements piétonniers sont comptées comme espaces verts ; les aires de stationnement et les aires d'évolution de véhicules ne sont pas comptées comme espaces verts.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

13.5 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.6 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UF

La zone UF correspond aux parties de la commune dédiées à l'activité économique, principalement la zone d'activités des bords de Seine et une partie de l'entrée de ville sur la RN7.

Elle est spécifiquement destinée aux activités économiques de tous ordres (industrie, bureaux, laboratoires, artisanat, services, commerce...).

Elle intègre également :

- le domaine du Port Autonome, qui a notamment vocation à accueillir des activités liées à la voie d'eau.
- une partie du domaine ferroviaire, qui a exclusivement vocation à accueillir les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Afin de tenir compte de situations géographiques et d'enjeux de développement ou de valorisation particuliers, la zone UF comporte plusieurs secteurs spécifiques :

Le secteur UFbi, correspondant à la zone d'activités des bords de Seine, fait l'objet d'une règles spécifiques concernant les espaces verts, qui visent à une mise en valeur du paysage des bords de Seine dans le cadre de la requalification et du développement de la zone d'activités.

Le secteur UFci, correspondant à la tête de pont du Port à l'Anglais, fait l'objet des mêmes mesures de mise en valeur du paysage des bords de Seine ; il est en outre caractérisé par une vocation commerciale que le PLU vise à conforter et à développer.

Le secteur UFi, correspond à la partie de la zone d'activités située à l'ouest des voies ferrées.

Les secteurs UFi, UFbi et UFci, situés en bord de Seine, sont couverts par le périmètre d'application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI annexé au présent règlement) dont les prescriptions doivent être appliquées.

Enfin, la prise en compte des risques technologiques suppose d'appliquer de manière conjointe les prescriptions attachées à la présente zone et celles mentionnées au Titre 4 du règlement relatives aux constructions aux abords des établissements présentant des risques technologiques majeurs selon les zones de protection rapprochée (ZPr) et zone de protection éloignée (Zpe) identifiées sur le document graphique 4.10.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- les carrières les affouillements et les exhaussements de sol non liés directement aux opérations de construction ou d'aménagement paysager.
- les casses automobiles, établissements de récupération de matériaux, dépôts non liés aux activités de la zone et décharges à l'air libre.
- les campings et caravanings.
- les constructions et aménagements à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale de la parcelle, à l'exception des parcs de stationnement d'intérêt collectif et des parcs publics de stationnement.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les fonctions d'entrepôt, à condition d'être liées à une activité implantée sur la commune.
- les installations classées et l'amélioration des installations classées existantes, si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale.
- les habitations, à condition d'être indispensables à la surveillance ou à la direction des entreprises, ou de répondre à une mission de service public.
- la création de sanitaires et de salles d'eau pour les logements existants.
- le stationnement de caravanes, à condition d'être nécessaire au logement temporaire d'ouvriers sur les chantiers de BTP.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 lotissements ou permis de construire groupés

En outre, les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

Le stationnement des véhicules attaché aux constructions peut être assuré par un équipement commun, situé en dehors des lots issus de la division et distinct de la voie de desserte de l'opération.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

4.4 installations autonomes

Les installations et équipements industriels autonomes du point de vue de l'alimentation en eau et de l'assainissement ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

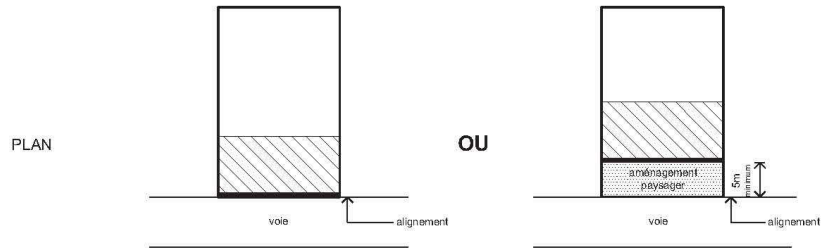
ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

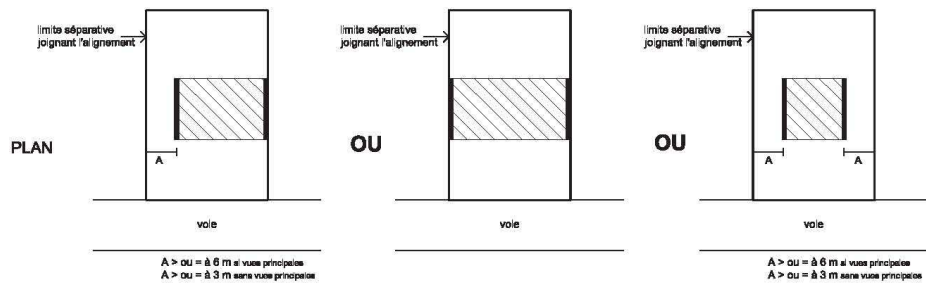
78 – PLU de Vitry-sur-Seine / règlement

MARS 06

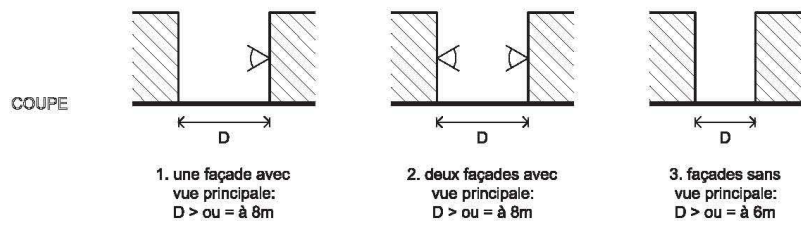
article UF 6



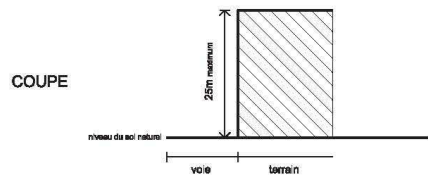
article UF 7



article UF 8



article UF 10



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

Le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté :

- soit à l'alignement.
- soit en recul, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des façades des constructions neuves doit respecter l'orientation, la topographie et l'implantation des constructions voisines.

Les façades des constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative.
- en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 m pour les façades comportant des baies assurant l'éclairage principal des espaces intérieurs et de 3 m pour les façades qui n'en comportent pas.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimum comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 m si l'une des deux façades comporte des **baies principales**.
- 3 m si aucune des deux façades ne comporte de **baie principale**.

Les constructions exclusivement destinées aux process industriels ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL**9.1 cas général**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

Ce coefficient est porté à 90% pour les opérations d'amélioration de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs UFi, UFBi et UFc, ces règles s'appliquent sous réserve du respect des dispositions du PPRI annexé au présent règlement.

9.2 équipements collectifs et ouvrages nécessaires au tri sélectif

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 25 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux éléments techniques liés au fonctionnement des activités de la zone, tels que cheminées, conduits verticaux de ventilations, antennes, pylônes, etc.
- aux acrotères des toitures terrasses.
- aux éléments architecturaux servant de signal aux équipements collectifs.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1 dispositions générales**

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 3,00 m.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** :le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : ...une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
 - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondi à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UF 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 coefficient d'espaces verts

20% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ; une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Pour les opérations d'amélioration de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU, le pourcentage minimum d'espaces verts est ramené à 10% de la superficie du terrain, la totalité pouvant être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Les surfaces des cheminements piétonniers sont comptées comme espaces verts ; les aires de stationnement et les aires d'évolution de véhicules ne sont pas comptées comme espaces verts.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

Dans les secteurs UFbi et UFci :

- lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul doit obligatoirement être planté, et la clôture sur le domaine public doit être doublée d'une haie vive.
- lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.
- les limites séparatives avec des terrains destinés à l'habitation ou les limites sur les voies en vis à vis de quartiers d'habitat doivent être plantées d'un rideau continu d'arbres de haute tige complété par une strate de végétation plus basse formant écran visuel.
- les limites séparatives avec le domaine fluvial et le long de la rive ouest de la RD52 (quai Jules Guesde) doivent être plantées d'un rideau continu d'arbres de haute tige choisis parmi les essences à grand ou moyen développement et caractéristiques des bords d'eau ; si la présence de bâtiments ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités le justifie, l'impossibilité de réaliser ce rideau d'arbres peut être compensée par la végétalisation verticale des clôtures, des façades ou murs pignons ou des toitures visibles depuis le domaine public.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

13.5 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.6 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 cas général

Le COS global cumulé sur un terrain est fixé à 2,25.

En fonction de l'affectation des constructions, le COS est limité à :

- pour l'industrie : 2,00
- pour les bureaux : 2,25
- pour le commerce : 1,25
pour les fonctions d'entrepôt : 0,50

14.2 dans le secteur UFci, le COS maximal affecté au commerce est porté à 2,00.

14.3 équipements collectifs

Le COS ne s'applique pas aux équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ; pour ces équipements, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UN

Cette zone est destinée :

- aux grands équipements collectifs de faible densité, implantés dans un cadre arboré.
- aux cimetières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UN 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- toute construction non directement liée au caractère général de la zone.

ARTICLE UN 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UN 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

ARTICLE UN 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UN 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

Le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implanté dans la continuité des fronts bâtis avoisinants, en respectant au minimum une distance de 3 m par rapport à l'axe de la voie.

En l'absence de front bâti avoisinant, le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté :

- soit à l'alignement, avec une distance minimum de 3 m par rapport à l'axe de la voie.
- soit en recul, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE UN 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance minimum comptée perpendiculairement entre la façade d'une construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de cette construction.

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- en cas d'adossement à un pignon voisin existant, sous réserve du bon état de ce pignon et dans la limite des héberges de celui-ci.
- pour les façades des constructions dont la hauteur comptée entre le sol naturel et l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE UN 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée perpendiculairement entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à :

- la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions si l'une ou l'autre construction comporte des **baies principales**.
- la moitié de cette hauteur si aucune des deux constructions ne comporte de **baie principale**.

ARTICLE UN 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public, ainsi que les ouvrages nécessaires au tri sélectif, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UN 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UN 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1 dispositions générales**

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

ARTICLE UN 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- **habitation individuelle** : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- **habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- **habitat financé par l'Etat** :le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- **hébergement et logement spécifique** : une place par tranche de 240 m² SHON.
- **bureaux** : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **locaux d'activité** : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **commerce** : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- **équipement collectif** : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :

- pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE UN 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 plantation des espaces libres

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre (y compris les cours et les parkings extérieurs).

Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de construction à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

13.3 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.4 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE UZ

Cette zone correspond à la ZAC du Port à

l'Anglais. Elle est principalement destinée :

- à la construction de logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux petits commerces, services et activités tertiaires en général.
- à la construction d'équipements publics.
à l'aménagement d'espaces verts publics.

Les éléments graphiques contenus dans le PAZ approuvé le 17 décembre 1997, modifié le 15 décembre 2004, ont été adaptés dans le document graphique du PLU pour tenir compte des dernières évolutions du projet.

La voie nouvelle a été déplacée vers l'Est permettant ainsi un découpage plus cohérent avec la morphologie des îlots. Ce nouvel aménagement développe :

- au Nord, le long de la rue Charles Fourier, deux fronts bâtis de part et d'autre de la voie nouvelle, conservant l'épannelage de hauteur avec conservation de deux percées visuelles réparties sur les deux cœurs d'îlots n°4 et 5.
- au Sud, le long de la rue Algesiras, les nouveaux fronts bâtis offrent un épannelage plus bas en hauteur face au secteur pavillonnaire conservé et la bande de 13 m de hauteur est plus étendue en ménageant une nouvelle percée visuelle en cœur d'îlot n°5.
- Le long de la voie nouvelle, on retrouve les percées visuelles en cœur d'îlot.
- un cœur d'îlot paysager est ajouté dans l'îlot n°5 selon le parti végétal souhaité pour l'ensemble de la zone. Toutes ces dispositions sont exprimées dans le document graphique du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol ne répondant pas strictement au caractère général de la zone.
- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à l'autorisation ou à déclaration au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 non compatible avec le type d'occupation ou d'utilisation admis.
- les installations à usage d'industries ou d'entrepôts, les entreprises de cassage de voitures et de récupérations de métaux.
- les entreprises de transport.
- l'ouverture de l'exploitation des carrières.
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article 1er de l'arrêté du 25 avril 1963.
- les constructions à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'elles constituent l'occupation principale de la parcelle.
- les campings et caravanings ainsi que le stationnement isolé de caravanes utilisées pour l'habitation.
- la construction de lignes aériennes de toute nature.
- les dépôts et décharges à l'air libre de toute sorte et de toute nature,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- le stationnement de caravanes, à condition de faire l'objet d'une autorisation temporaire - après autorisation administrative - pour les logements des ouvriers travaillant sur les chantiers de bâtiments et travaux publics.
- l'implantation des commerces et activités artisanales, dans la mesure où ceux-ci sont jugés nécessaires à la vie de la zone.
- l'implantation des activités artisanales, même classées tels que laverie, pressing, charcuterie, boucherie, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc. dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement et nécessaires à la vie de la zone.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte et de sécurité, notamment : défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement ordures ménagères, brancardage, etc....

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit être desservi par un réseau d'assainissement et de distribution potable.

Les prescriptions générales à prendre en compte sont les suivantes :

- l'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental,
- les eaux issues des parkings de surface et voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Les dispositifs de traitement seront entretenus conformément à l'article 30 du Règlement Sanitaire Départemental.
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les dispositifs de traitement seront entretenus conformément à l'article 30 du Règlement Sanitaire Départemental.

De plus, dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 traduisant les recommandations de la Communauté Européenne, il est nécessaire de réduire l'impact polluant sur les cours d'eau provoqué par les eaux pluviales transitant par le réseau d'assainissement.

Une solution de rétention devra donc être mise en œuvre pour limiter en toutes circonstances le débit maximum de rejet à 100 l/s pour l'ensemble de la zone. Il représente la part acceptable issue du projet global. Les caractéristiques, une notice technique ou note de calcul de ces dispositifs de stockage et de l'ouvrage de régulation, un schéma de côté de leur raccordement au réseau, seront fournis par le pétitionnaire aux services gestionnaires communaux et/ou départementaux des réseaux aval.

Toute disposition visant à retarder et à diminuer les débits de pointe de rejet des eaux pluviales ou à réduire leur volume pourra être également employée, comme par exemple :

- infiltration des eaux de toiture dans les espaces verts.
- utilisation aux fins d'arrosage.
- retenue temporaire par stockage des eaux pluviales sur les terrasses ou toitures terrasses.
- aménagements extérieurs (parc, aire de jeux, allée piétonne) perméables.
- aménagements des parkings de surface en revêtement poreux.

Une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire sera cependant nécessaire pour définir la solution adaptée.

Chaque dossier de permis de construire déposé dans le cadre de la ZAC du Port à l'Anglais, sera soumis à l'application de la participation des constructeurs à l'établissement et au renforcement du réseau départemental d'évacuation des eaux usées (délibération du Conseil Général n°93-602-04S-22 du 24 mai 1993).

ARTICLE UZ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement sauf indications contraires portées au document graphique.

En cas de recul, l'espace créé entre l'alignement et la façade devra être traité en jardin paysager, exception faite des accès à la construction.

Dans les zones de traitement architectural particulier indiquées au document graphique les bâtiments présenteront en vis à vis de la rue des décrochements ou des discontinuités de façades dans le prolongement du tissu existant.

6.2 pour les équipements publics

La distance de tout point de la façade des constructions au point le proche de l'alignement opposé devra être au moins égale à la hauteur des dites constructions.

6.3 ouvrages en saillies

Certains ouvrages peuvent dépasser de la limite d'implantation délimitée sur toutes voies publiques ou privées.

Ces saillies en façade sont admises sous réserve des autorisations domaniales et du respect des règlements de voiries communales et départementales.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 dispositions générales

Les constructions sont implantées soit en retrait, soit en limite séparative.

En cas de retrait, les façades ou parties de façades des constructions à édifier en retrait des limites doivent respecter les règles suivant les cas :

- un retrait égal à la hauteur prise à l'égout du toit de la façade du bâtiment, si celle-ci comporte des **baies principales**, avec un minimum de 6 mètres.
- un retrait égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la façade du bâtiment si celle-ci ne comporte pas de **baies principales** avec un minimum de 4 mètres.

La longueur en **vue** directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 6 mètres.

Ne sont pas considérées comme des **baies principales**: les fenêtres de toutes pièces autres que celles des chambres et séjours.

Les constructions contiguës bordant les voies devront se raccorder les unes aux autres sans créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage.

7.2 pour les équipements publics

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 dispositions générales

L'implantation des constructions présentant des façades non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- en tout point de chaque façade se faisant face, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au minimum de 8 mètres, sauf indication contraire figurant sur le document graphique.
- les zones de façades seront délimitées par la rupture dans le plan de la façade des nus de façades. La cote de nu étant la cote cumulée positivement vers l'extérieur d'un nu par rapport au nu de référence.
- la distance de retrait est prise au nu de la façade à l'exclusion des appendices ne créant pas de SHON tel que : les balcons, les loggias, les terrasses, les modénatures, etc...

8.2 pour les équipements publics

Sur une même propriété, les différentes constructions devront être distantes les unes des autres d'une longueur au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles si la façade est percée de baies, et à la moitié de cette hauteur en cas de mur aveugle.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions contraires du PPRI.

Sur les îlots concernés, en application des dispositions du PPRI applicables à l'intérieur de la zone violet foncé, l'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 30% représentant un minimum de 12 300m² d'espaces non construits.

En conséquence, l'emprise au sol maximale des constructions est de 5 000 m² pour l'îlot n°6 de la ZAC du Port à l'Anglais.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser le plafond de hauteur portée au document graphique.

Le plafond de hauteur indique le niveau maximal du point le plus élevé de la construction, exprimé en mètres par rapport à la cote de 35,50 m NGF, telle que définie dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI annexé au présent règlement) et correspondant à la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Cette cote constitue un niveau de référence à partir duquel sont définis les plafonds de hauteur des constructions. En conséquence, la cote déterminant le niveau habitable le plus bas est fixée conformément au règlement du PPRI. Il est rappelé que :

- les îlots n°1, 2 et 3 sont situés en zone violet foncé du PPRI.
- les îlots n°4 et 5 sont situés en zone bleue du PPRI.

10.2 pour les équipements publics

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

Les constructions devront présenter une composition d'ensemble cohérente, notamment à l'intérieur de chaque îlot. Leur traitement, leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur devront être respectueux de l'harmonie des paysages et être conçus et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni au site, ni à la bonne tenue de l'agglomération.

11.1 traitement des façades

Parement extérieur : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...), les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture sur pierre sont interdits.

Les vitrages ne pourront être ni réfléchissants ni teintés.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

11.2 traitement des terrasses et des toitures

En raison des vues portées depuis les immeubles alentour, l'intégration visuelle des installations techniques sera exigée : les édifices techniques liés aux ascenseurs ou à la VMC devront être intégrés.

11.3 clôtures

La limite entre espace privé et espace public sera clairement indiquée.

Lorsque les clôtures s'avèrent nécessaires pour délimiter les différents types d'espaces extérieurs, elles seront constituées selon les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
- les parties pleines ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre, ou bien ne pourront représenter plus de 50% de la surface de la clôture.

Les clôtures en palplanches ou en grillage ne sont pas autorisées.

11.4 les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire aux besoins de l'opération est calculé de la façon suivante :

- **habitation** : 1 place par studio ou logement comportant au maximum deux pièces principales ; 1,5 place par logement de plus de 2 pièces.
- **commerces** : 1 place par 100 m² de SHON lorsque la SHON de commerce est inférieure à 2000 m² ; de plus une ou plusieurs aires de livraison devront être réalisées suivant la surface commerciale totale et sa répartition.
- **équipements publics** : le nombre de places de stationnement devra être compatible avec l'importance et la destination des constructions.

Dans le cas d'implantation de places de stationnement en surface, celles-ci devront être réalisées sur des revêtements perméables permettant la collecte des eaux de ruissellement.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**13.1 dispositions générales**

70 % de la surface libre de toute construction des terrains sera traitée en espaces plantés.

Les espaces libres non plantés recevront un traitement minéral de qualité : ils auront vocation de cheminement, de cour de desserte des halls d'immeubles.

Les dalles de parc de stationnement recevront un traitement végétal avec un minimum d'épaisseur de terre de 60 cm sans pour autant relever le niveau général de la ZAC.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Le nombre d'arbres de haute tige devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m² de la superficie totale des espaces plantés du terrain.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés, sauf si leur qualité ou leur disposition sur le terrain ne leur permettent pas de se développer convenablement sur la surface libre réglementaire ; leur protection devra être assurée.

13.2 pour les équipements publics

Les terrains destinés aux équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions fixées par le paragraphe 13.1.

Sur ces terrains, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).
- les aires de stationnement seront plantées (2 arbres de hautes tiges pour 100 m²).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL / SURFACES HORS ŒUVRE NETTE MAXIMALES AUTORISÉES

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées :

- à 29 000 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette totale sur l'ensemble de la zone, dont un maximum de 1 000 m² de SHON affectés aux commerces, services, activités tertiaires en général.
- à 1 000 m² de SHON supplémentaire pour les constructions nouvelles à destination d'équipements publics.

titre 3

dispositions applicables aux zones naturelles

Le présent titre s'applique à la zone N du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE N

La zone N correspond :

- d'une part à un espace naturel à protéger, dont la majeure partie est consacrée à l'aménagement d'un parc départemental dédié aux loisirs de plein air, à la détente, à la découverte de la nature et aux jardins familiaux ; cet espace est également susceptible d'accueillir des équipements publics ou privés en rapport avec les fonctions du parc, notamment les fonctions éducatives et culturelles liées à la découverte de la nature ; il accueille aussi des activités horticolas et des pépinières, ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage.
- d'autre part aux parcs et jardins publics de la commune.

La zone N n'autorise pas les constructions étrangères au caractère général de la zone, si bien qu'il n'est pas délimité de secteurs de taille et de capacités permettant d'accueillir des constructions au sens de l'article R 123-8 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- toute construction ou installation non directement liée au caractère général de la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les équipements collectifs, à condition que leur implantation soit compatible avec la vocation générale de la zone.
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être directement liées et indispensables au fonctionnement des équipements et installations de la zone.
- l'amélioration des habitations antérieures à la date d'approbation du PLU, dans les limites fixés à l'article 14.
- **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.B du PLU), dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4.2 assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être dimensionnés de manière à maintenir les débits de fuite admissibles au réseau dans les limites suivantes :

- dans les secteurs équipés de réseaux séparatifs, un maximum de 5 litres / seconde pour les habitations individuelles et 15 litres / seconde pour les habitations collectives.
- dans les secteurs équipés de réseaux unitaires, un maximum de 0 litres / seconde (débit de fuite nul) sauf en cas d'impossibilité d'infiltration totale des eaux pluviales nécessitant leur raccordement au réseau, où le débit de fuite est autorisé jusqu'à 5 litres / seconde.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, l'infiltration des eaux pluviales est admise pour des surfaces imperméabilisées n'excédant pas 20 m².

4.3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau d'eaux usées après pré-traitement.

Les eaux pluviales des balcons, terrasses ou loggias doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources, eaux de process industriels...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les prescriptions portées au document graphique doivent être respectées.

Le nu de référence des façades des constructions neuves doit être implanté dans la continuité des fronts bâtis avoisinants, en respectant au minimum une distance de 3 m par rapport à l'axe de la voie si la largeur de celle-ci est inférieure à 6 m.

En l'absence de front bâti avoisinant, le nu de référence des façades des constructions neuves peut être implanté :

- soit à l'alignement, avec une distance minimum de 3 m par rapport à l'axe de la voie.
- soit en recul, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'espace libre entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance minimum comptée perpendiculairement entre la façade d'une construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de cette construction.

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- en cas d'adossement à un pignon voisin existant, sous réserve du bon état de ce pignon et dans la limite des héberges de celui-ci.
- pour les façades des constructions dont la hauteur comptée entre le sol naturel et l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ne doit pas excéder 10 m.

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1 dispositions générales**

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

11.2 matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

11.3 clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m ; cette hauteur maximum est portée à 2,50 m pour les équipements collectifs.

Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Les normes énoncées ci-dessous ne préjugent pas des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières par les articles UA 1 et UA 2 du présent règlement.

12.1 normes de stationnement pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

- habitation individuelle : une place de stationnement pour les premiers 90 m² SHON, puis une place par tranche de 55 m² SHON.
- habitation collective : une place de stationnement par tranche de 55 m² SHON et une place pour deux-roues par tranche de 100 m² SHON.
- habitat financé par l'Etat : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction ; en outre, une place pour deux-roues doit être réalisée par tranche de 100 m² SHON.
- hébergement et logement spécifique : une place par tranche de 240 m² SHON.
- bureaux : la surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- locaux d'activité : la surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- commerce : une place pour les premiers 200 m² SHON puis une place par tranche de 50 m² SHON ; en outre, des espaces de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération.
- équipement collectif : le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12.2 modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
 - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.3 cas particuliers

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnement manquantes :

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

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation individuelle, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.

Les opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation individuelle ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

ARTICLE N 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagement paysagers des parcs et jardins publics.

13.1 plantation des espaces libres

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre (y compris les cours et les parkings extérieurs).

Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2 modalités de mise en œuvre des plantations

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espace libre ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbres abattus doivent être remplacés dans la limite des obligations fixées par le présent article.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement ; en particulier, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- **plantation sur un espace minéralisé** (cour, parking...) : la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³ ; les dimensions suivantes sont conseillées à titre indicatif : 2,50 m x 2,50 m de côté x 1,60 m de profondeur.
- **plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée** : l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres, qui doivent alors être choisis parmi les essences à petit développement et 50 cm pour la végétation arbustive et les aires gazonnées ; les parties de dalles, terrasses ou toitures végétalisées qui ne répondent pas à ces critères ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts au titre du paragraphe 13.1.

13.3 opérations d'amélioration de constructions existantes à usage d'habitation

Les opérations d'amélioration de constructions à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les limites fixées par les articles 6, 7, 8 et 9 ; en tout état de cause, le maximum d'espace vert existant avant l'opération doit être conservé ou rétabli.

13.4 équipements collectifs

Les équipements collectifs répondant à l'intérêt général ou à une mission de service public ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

13.3 espaces verts protégés

Les EVP sont répertoriés en annexe du PLU, avec l'indication de leur superficie totale et de leur superficie réglementaire ; les emprises concernées sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que si les conditions suivantes sont respectées :

- elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe du règlement.
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.
- elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

13.4 espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 cas général

Non réglementé ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13.

14.2 opérations d'amélioration de constructions à usage d'habitation existantes

Les opérations d'amélioration de constructions à usage d'habitation antérieures à la date d'approbation du PLU en doivent pas conduire à excéder une constructibilité globale de 120 m² après travaux.

titre 4

**réglementation particulière relative aux constructions aux abords
d'établissements présentant des risques technologiques majeurs**

(Titre 4 supprimé par la modification)