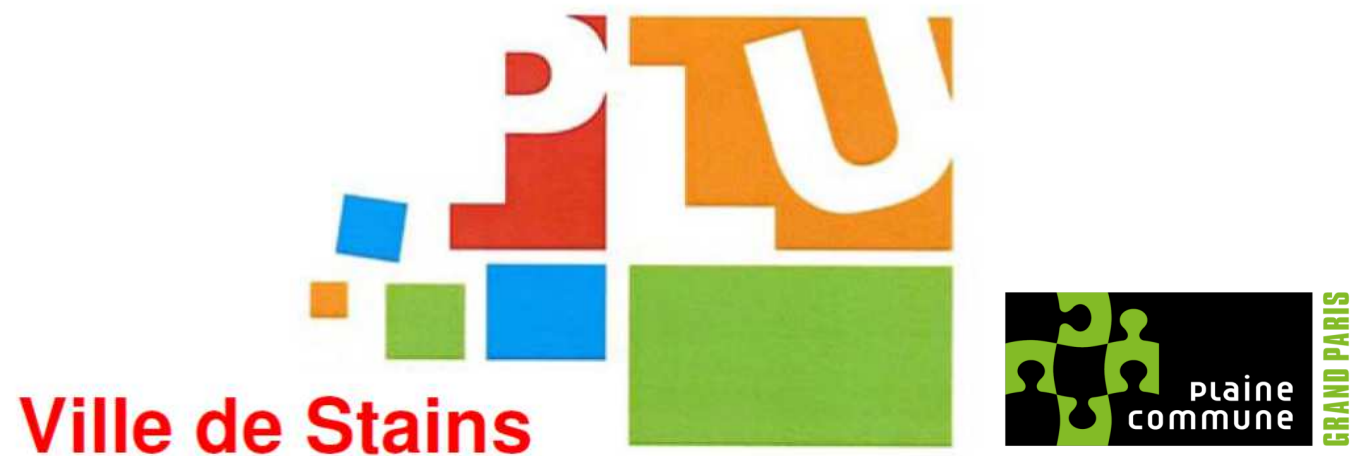


PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – Règlement

Approuvé le 6 mai 2010 – modifié le 25 septembre 2018

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME | 3 |
| CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 4 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 7 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC | 15 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD | 21 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 27 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG | 32 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN | 39 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ | 455 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 50 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU | 56 |

| | |
|--|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU3R..... | 58 |
|--|----|

| | |
|---|-----------|
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 63 |
|---|-----------|

| | |
|---|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N | 64 |
|---|----|

| | |
|-----------------------|-----------|
| ANNEXE : | 67 |
|-----------------------|-----------|

| | |
|-------------------|----|
| DEFINITIONS | 68 |
|-------------------|----|

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

1-CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Stains.

2-PORTEE RESPECTIVE DU REGELEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et qui définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Ce règlement est établi conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1-Les articles R.111-21 du code de l'urbanisme

2-Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes

3-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite trois catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, et les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

3.1 LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

- la zone UA : zone centrale à dominante d'habitat
- la zone UC : zone d'habitat collectif à caractère discontinu
- la zone UD : zone correspondant au quartier du Clos Saint Lazare
- la zone UE : zone mixte d'habitat et d'activité
- la zone UG : zone d'habitat pavillonnaire
- la zone UN : zone regroupant les équipements publics
- la zone UZ : zone d'activité

3.2 LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement sont :

- La zone AUM : zone correspondant au quartier d'extension près du château de la Motte.
- La zone AU : zone d'urbanisation future

3.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :

- La zone N : zone naturelle intégrant le parc départemental et les jardins familiaux.

Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés au plan par l'indice **EBC**.

4-LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Il s'agit d'un règlement présenté sous la forme de cartes divisant l'espace en plusieurs zones :

4.1 Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

4.2 Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

-Les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence de réseaux « d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».

-Si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

4.3 Les zones naturelles et forestières, dites « N » : Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Le plan de zonage délimite aussi les secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés, les emplacements réservés ou les servitudes (notamment pour la construction future d'équipements publics).

5-LE REGLEMENT

Il décrit, pour chaque zone définie dans le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 14 articles :

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

-Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

-Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

-Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

-Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

-Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

-Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

-Article 9 : L'emprise au sol des constructions

-Article 10 : La hauteur maximale des constructions

-Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R.123-11

-Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

-Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

**TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Le secteur UAp est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3-b du PLU).

Article UA1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- 3 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 6 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 7 - Le stationnement des caravanes.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9 - Toute nouvelle construction dans le secteur UAb

Article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Dans le secteur UAb, les constructions figurant au plan n°3C.
- 2 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- 3 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 4 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- 6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en périmètre de précaution aux abords des canalisations de transport de gaz à haute pression ou d'hydrocarbures liquides, les constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel et de la circulaire n° 06-254 du 4 août 2006, et, s'il y a lieu, aux interdictions ou restrictions qui en résultent.
- 7 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

8 - Dans le secteur de risques d'inondation figurant avec (*) au plan de zonage, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions suivantes :

- le plancher de toutes les pièces d'habitation et de leurs annexes au niveau le plus bas, devra se situer à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- les postes vitaux tels que eau, gaz, électricité, combustibles, chaufferies devront être placés au minimum à la cote précitée ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Le secteur UAp est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, les conditions de l'occupation du sol peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3-b du PLU).

Article UA3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.

- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UA4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UA5 : La superficie minimale des terrains constructibles.

Néant

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions devront s'implanter à l'alignement quand il est imposé graphiquement au plan de zonage.

Toutefois lorsque la sécurité des piétons ou des personnes handicapées ou l'accessibilité les justifie, des retraits par rapport à l'alignement peuvent être admis.

2 - Si aucune limite graphique ne figure au plan de zonage, les constructions devront s'implanter au moins en partie à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des retraits sont autorisés :

- A condition qu'ils se situent dans une bande de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et qu'une clôture soit édifiée à l'alignement,
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies : la construction peut alors n'être implantée à l'alignement que le long d'une seule des voies,
- Lorsque la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 60 mètres : la construction devra alors être implantée à l'alignement sur au moins 80 % de la superficie de sa façade.

3 - Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées conformément au plan n°3C.

4 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les limites séparatives touchant la voie :

- Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
- En cas de retrait, les constructions devront respecter les règles ci-dessous :
- Si le mur comporte des baies : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Dans le cas de mur aveugle : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment, par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

- Dans les secteurs UA13, UA16 et UAp : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

2 - Les limites séparatives ne touchant pas la voie :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage et qui ne comporteraient que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.

Dans les secteurs UA13, UA16 et UAp, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

3 - Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées conformément au plan n°3C.

4 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

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

6 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

Dans les secteurs UA13, UA16 et UAp, les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 6 mètres.

2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Article UA9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA10 : Hauteur maximum des constructions

1 - Les plans fixent les hauteurs maximales des constructions par secteur à l'égout du toit et au faitage, mesurées par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UA10 : 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage,

Dans le secteur UA13 : 14 mètres à l'égout et 17 mètres au faitage,

Dans les secteurs UA16 et UAp : 17 mètres à l'égout et 20 mètres au faitage.

2 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

3 - Concernant les constructions à toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à l'acrotère et correspond à la hauteur donnée à l'égout. Toutefois, dans le secteur UAp, la hauteur maximale fixée à l'acrotère correspond à la hauteur donnée au faitage.

4 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UA11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels de châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Les clôtures sur rue sont limitées à 1,80 mètre de haut. Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein,

- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive ou bien d'une grille doublée ou non d'une haie,
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

3 - Les clôtures en limites séparatives sont limitées à 2,30 mètres. Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein
- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive ou bien d'une grille doublée ou non d'une haie,
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

Article UA12 : Stationnement

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

2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

Constructions à usage d'habitation : Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAp :

- pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés

sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;

- pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Dans le secteur UAp :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées
 - 1 place par logement pour les autres logements.
- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
 - Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

8 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et

intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UA13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - 15% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés.

2 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Un minimum d'un arbre par 200 m² de surface plantée est exigé.

4 - Les essences locales sont préconisées.

5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

6 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

7 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire et aux équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 6 - Le stationnement des caravanes.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UC2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises

pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.

- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- 5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en périmètre de précaution aux abords des canalisations de transport de gaz à haute pression ou d'hydrocarbures liquides, les constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel et de la circulaire n° 06-254 du 4 août 2006, et, s'il y a lieu, aux interdictions ou restrictions qui en résultent.
- 6 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UC4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

8 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9 - Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UC5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
- 2 - En cas de retrait, les constructions devront respecter les règles ci-dessous :
 - Si le mur comporte des baies : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
 - Dans le cas de mur aveugle : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.
- 3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.
- 4 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance est ramenée à 4 mètres en zone UCa.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.
- 2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article UC10 : Hauteur maximum des constructions

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée :

En UCa : R+4 avec 16 mètres à l'égout et 20 mètres au faîtage,
En UCb : R+7 avec 22 mètres à l'égout et 26 mètres au faîtage.
- 2 - Concernant les constructions à toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à l'acrotère et correspond à la hauteur donnée à l'égout.

3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UC11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages doublés d'une haie vive, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives.

3 - La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,30 mètres dont 1,10 mètre pour le mur bahut.

4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

5 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de zone Natura 2000 :

- les parements de verre réfléchissant sont interdits,
- au moins 40% des toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Article UC12 : Stationnement

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

2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

10 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

- Constructions à usage d'habitation :
 - pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
 - pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.
- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher

- Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

11 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

12 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les

normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

13 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

14 - Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

15 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UC13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1 - 15% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés.
- 2 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.
- 4 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire.
- 5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.
- 6 - En lisière du périmètre Natura 2000, il est demandé de réaliser un aménagement végétal comprenant des arbustes et des arbres.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 6 - Le stationnement des caravanes.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UD2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UD3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UD4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

1-Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UD5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Dans le secteur UDt, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Les limites séparatives correspondant à la limite de zone ou de secteur:

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à une limite séparative située en limite de zone. Cette distance ne s'applique pas en cas de constructions en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faitage et qui ne comporteraient que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.

Dans le secteur UDt, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative située en limite du secteur.

2 - Les limites séparatives intérieures à la zone :

Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En outre, dans le secteur UDt, les façades comportant des ouvertures doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative et une distance minimale de 6 mètres par rapport à la façade comportant des ouvertures implantée sur le terrain contigu.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

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

5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 6 mètres, et de 4 mètres dans le secteur UDt.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux

n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UD9 : Emprise au sol.

Non réglementé.

Article UD10 : Hauteur maximum des constructions.

Non réglementé

Article UD11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

Dans le secteur UDt :

1- L'aspect extérieur des constructions doit être harmonieux avec l'environnement ou révélateur des spécificités du paysage environnant : les constructions doivent respecter le paysage du quartier, sa physionomie et la qualité des ambiances urbaines qu'il génère.

2- Une écriture architecturale contemporaine est attendue afin de promouvoir et valoriser le renouvellement urbain du secteur par la qualité de sa composition :

a - Tout mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche est interdit.

b - Les volumes et épannelages doivent être en harmonie avec la topographie des espaces publics alentours.

c - Les accès aux constructions doivent être qualitatifs, et judicieusement disposés afin de participer à l'animation des espaces publics : la conception architecturale et les masses bâties doivent pouvoir dialoguer avec les espaces publics à travers la disposition des halls et des prolongements extérieurs (balcons, loggia, ...), le traitement des rez-de-chaussée et des soubassements afin d'animer l'espace public.

3- Le rythme des façades et leur volumétrie déterminent le profil de la voie publique, et la qualité d'usage pour le piéton. Le profil des constructions définit les cadrages des vues, les orientations, et les vis-à-vis entre les bâtiments.

Il s'ajustera pour chaque projet architectural, au regard des orientations, vues à créer, des qualités des usages

Ainsi, une attention particulière sera portée sur l'impact des volumes bâtis des constructions sur la perception des espaces publics adjacents :

a - Les percées visuelles depuis l'espace public en direction des cœurs d'îlot doivent être préservées : les points bas des constructions doivent favoriser les vues sur le paysage intérieur de l'îlot (plantations, arbres à haute tige).

b - L'épannelage des constructions doit favoriser l'ensoleillement et ne pas créer d'ombre portée continue sur des linéaires importants,

c - La fragmentation des volumes doit cadrer les vues sur le paysage, et favoriser le dialogue entre espace public et espace privatif.

4- Les garde corps de sécurité en terrasse sont interdits lorsqu'ils ne présentent pas un aspect semblable aux autres garde corps, sauf si leur qualité de traitement est au moins équivalente.

5- Les saillies (balcons corniches auvents marquises etc...) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voiries ou arrêtés en vigueur.

6- Les clôtures :

a/ En limite d'espace public, ces éléments de premier plan, sont des dispositifs qui doivent permettre :

- de marquer la séparation entre espace public et privé,
- la continuité des parcours faunistiques,
- de conforter l'intimité des logements à rez de chaussée notamment sans en altérer de manière dommageable la pénétration de la lumière.

A ces différents titres, elles seront qualitatives, de type barreaudage ou équivalent (franchissable par une faune de rongeurs, batraciens, ...de petite taille), doublées de plantations « filtres » lorsque l'intimité des logements ou de leur prolongement privatif est en cause, ou à contrario très transparentes lorsqu'il s'agira de mettre en dialogue espace public et espace libre privatif.

Les soubassements maçonnés sont autorisés ponctuellement à condition qu'ils fassent écho à un travail singulier sur la topographie ; les clôtures pleines peuvent être ponctuellement envisagées si le contexte le justifie.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,90 m par rapport à la cote altimétrique de l'espace public adjacent.

b/ En limite séparative, les clôtures permettront de conforter la perception d'entité paysagère d'un seul tenant : leur qualité de limite franchissable par la faune reste attendue, leur hauteur maximale est également fixée à 1,90 m, en revanche les matériaux utilisés pourront varier (tressages végétaux, etc...) tout en restant qualitatif ».

Article UD12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En outre, dans le secteur UDt, les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, dans le cas où les aires de stationnement ne sont pas accessibles par un ascenseur, les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite peuvent être réalisées en surface.

7 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

8 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

Constructions à usage d'habitation dans la zone UD, à l'exception du secteur UDt :

- pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
- pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Dans le secteur UDt :

- 0,5 place par logement pour le logement locatif social
- 0,5 place par logement (soit 1 place pour 6 chambres) pour les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées
- 0,7 place par logement pour les autres logements.
- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

9 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

10 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

11 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

12 - Stationnement des vélos:

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

13 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UD13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 - En outre, dans le secteur UDt, 15% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 : Les occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 3 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 5 - Le stationnement des caravanes.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 : Les occupations ou utilisations du sol soumis à des conditions particulières.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 4 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.

- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- 3 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.

- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

- 5 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UE5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Les limites séparatives correspondant à la limite de zone :

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à une limite séparative située en limite de zone. Cette distance ne s'applique pas en cas de constructions en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faitage et qui ne comporteraient que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.

2 - Les limites séparatives intérieures à la zone :

Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

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

5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 6 mètres.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UE9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article UE10 : Hauteur maximum des constructions.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

2 - Ne sont pas limités par cette hauteur, les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UE11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

- 2 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages doublés d'une haie vive, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives.
- 3 - La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,30 mètres dont 1,10 mètre pour le mur bahut.
- 4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.
- 5 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de zone Natura 2000 :
 - les parements de verre réfléchissant sont interdits,
 - au moins 40% des toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Article UE12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.
- 3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés

sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;

- pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.
- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les

nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos:

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

8 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UE13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- 2 - A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3 - Un minimum d'un arbre par 100 m² de surface plantée est exigé.
- 4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 5 - En lisière du périmètre Natura 2000, il est demandé de réaliser un aménagement végétal comprenant des arbustes et des arbres.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une surface de plancher hors œuvre supérieure à 200 m².
- 3 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 6 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 7 - Le stationnement des caravanes.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9 - En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli non conforme aux dispositions du présent règlement est interdite.

Article UG2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- 5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en périmètre de précaution aux abords des canalisations de transport de gaz à haute pression ou d'hydrocarbures liquides, les constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel et de la circulaire n° 06-254 du 4 août 2006, et, s'il y a lieu, aux interdictions ou restrictions qui en résultent.
- 6 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

7 - Dans le secteur de risques d'inondation figurant avec (*) au plan de zonage, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions suivantes :

- Le plancher de toutes les pièces d'habitation et de leurs annexes au niveau le plus bas, devra se situer à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

- Les postes vitaux tels que eau, gaz, électricité, combustibles, chaufferies devront être placés au minimum à la cote précitée ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

8 - Pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, 50% minimum des logements de l'opération doivent avoir une surface de plancher au moins égale à 65 m². Les programmes de logements soumis à ces dispositions s'entendent de toute opération de construction nouvelle, ainsi que de la création de logements par changement de destination ou par division de logements existants

9 - En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UG3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès d'une largeur au moins égale à 3 mètres à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

- Dans l'ensemble de la zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 m² l'emprise au sol de la construction existante et le nombre de logements existants.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.

- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UG4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les

collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UG5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UG6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Dans le secteur UG, les constructions devront s'implanter à 4 mètres au moins en recul de l'alignement.
- 2 - Dans le secteur UGa, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou à 4 mètres au moins en recul de l'alignement.
- 3 - Dans le secteur UGb, les constructions devront s'implanter à 3 mètres au moins en recul de l'alignement.

4 - Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement. Au-delà de la bande de 20 mètres, ne peuvent être implantés que des annexes et des abris de jardin.

5 - Dans l'ensemble de la zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 m² l'emprise au sol de la construction existante et le nombre de logements existants.

6 - En cas de voie privée ouverte à la circulation, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Lorsqu'une bande constructible est imposée, celle-ci sera calculée à partir de la limite de la voie privée, à condition de respecter l'article UG 3.

7 - Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions au point le plus proche de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Article UG7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront s'implanter soit en retrait, soit sur une seule limite séparative.

2 - Dans le secteur UG et UGa:

1.1 Les limites séparatives touchant la voie :

a) Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

b) En cas de retrait, les constructions devront respecter les règles ci-dessous :

- Si le mur comporte des baies : la distance horizontale, de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur totale de la façade sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Dans le cas de mur aveugle : la distance horizontale, de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.
- Sont assimilés à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

1.2 Les limites séparatives ne touchant pas la voie :

La distance horizontale, de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur totale de la façade sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance est réduite à 3 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois la construction en limites de propriété est autorisée pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage et qui ne comporteraient que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.

2 - Dans le secteur UGb :

- les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

- Si le mur comporte des baies : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur totale de la façade sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3 – Dans l'ensemble de la zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des

travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 m² l'emprise au sol de la construction existante et le nombre de logements existants.

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

Article UG8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 12 mètres. Il en est de même pour des constructions existantes qui seraient transformées en logement.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 m² l'emprise au sol de la construction existante et le nombre de logements existants.

3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UG9 : Emprise au sol

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

En UG : 40 % de la superficie de l'unité foncière.

En UGa et UGb : 60 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans l'ensemble de la zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol maximale ci-dessus définie.

Article UG10 : Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+Combles avec 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

2 - Concernant les constructions à toiture-terrasse, elles ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou destinées à accueillir des dispositifs pour la captation d'énergie solaire correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction. La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 9 mètres.

3 - Ne sont pas limités par cette hauteur, les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

4 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et qui n'augmentent pas le nombre de logements existants.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UG11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Les clôtures doivent être constituées par :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive ou bien d'une grille doublée ou non d'une haie,
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

3 - La hauteur est limitée à 1,80 mètres sur rue et à 2,30 mètres en limites séparatives.

4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

Article UG12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.
- 3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
 - pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.
 - Commerces : il n'est pas fixé de normes.
 - Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature

de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

8 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UG13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Dans les secteurs UG, 50% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés, dont 80% de pleine terre. Cette proportion est réduite à 30% en secteurs UGa et UGb, dont 80% en pleine terre.

2 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée est exigé.

4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 m² l'emprise au sol de la construction existante et le nombre de logements existants.

6 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire et aux équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UN1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 6 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 7 - Le stationnement des caravanes.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UN2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des autres constructions ou installations.
- 2 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- 3 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 4 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- 6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en périmètre de précaution aux abords des canalisations de transport de gaz à haute pression ou d'hydrocarbures liquides, les constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel et de la circulaire n° 06-254 du 4 août 2006, et, s'il y a lieu, aux interdictions ou restrictions qui en résultent.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UN3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UN4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Dans le secteur UNt, le stockage des eaux pluviales en ouvrage enterré et les ouvrages d'infiltration sont interdits à la parcelle. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Le débit de rejet au réseau public est limité à 1l/s/ha. Par ailleurs, toute réalisation visant à réutiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Concernant les eaux de voirie et de stationnement, une réduction efficace des hydrocarbures véhiculés par les eaux de ruissellements consiste à créer des conditions favorables à leur décantation et à leur filtration puisque la pollution est essentiellement particulaire. Ainsi, la décantation et le piégeage des polluants au travers de massifs filtrants sont des principes de traitement plus adaptés à cette forme de pollution par conséquent :

- les eaux de parking à ciel ouvert et de voirie subiront un traitement par décantation et dépollution avant infiltration par l'intermédiaire de massifs filtrants ;
- les séparateurs à hydrocarbures sont proscrits.

Le service gestionnaire d'assainissement devra être consulté pour avis sur le système de traitement mis en place.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les réceptifs

nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article UN5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UN6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Dans le secteur UNt, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UN7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Les limites séparatives correspondant à la limite de zone :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UNt, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à une limite séparative située en limite de zone. Cette distance ne s'applique pas en cas de constructions en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faitage et qui ne comporteraient que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.

Dans le secteur UNt, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative située en limite de zone ou recul.

2 - Les limites séparatives intérieures à la zone :

Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

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

5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UN8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété.

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UNt, les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 6 mètres.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

2 - Dans le secteur UNt, la distance entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Article UN9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article UN10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article UN11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Dispositions générales

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent contribuer, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Dispositions complémentaires applicables au secteur UNT

Les constructions nouvelles limitrophes à la zone naturelle doivent contribuer à la construction du paysage, à son confortement et à la préservation des qualités et spécificités du site. Elles doivent être conçues comme un prolongement construit et « intégré » aux espaces naturels environnants, c'est-à-dire répondre aux critères suivants :

- les gabarits des constructions visées doivent se justifier par rapport au contexte naturel et paysager ;

- les matériaux de façade participeront judicieusement à l'insertion paysagère de la construction et à la valorisation de la zone naturelle ;
- les clôtures en bordure de la zone naturelle doivent favoriser les continuités écologiques.

Les clôtures pleines sont constituées de matériaux qualitatifs et pérennes.

Les garde-corps de sécurité en toiture doivent demeurer discrets et constituer par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son architecture. Les modèles rabattables sont interdits.

Les aires de stationnement à l'air libre autorisées doivent être intégrées à la composition paysagère du traitement paysager des espaces libres.

Article UN12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

- Constructions à usage d'habitation :

- pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
- pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de

ces périmètres, il est exigé au minimum 1,1 place par logement. Toutefois, dans le secteur UNt, il est exigé au minimum 0,7 place par logement.

- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher.
- Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos:

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

Dans le secteur UNt, le local ou l'espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être visible depuis l'espace public.

8 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article UN13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Un minimum d'un arbre par 100 m² de surface plantée est exigé.

3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

4 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au secteur UNt.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception des hôtels.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, sauf dans le secteur UZa.
- 4 - Les commerces de plus de 300m² de surface de plancher.
- 5 - Les installations relevant de la directive européenne SEVESO
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 7 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets non liés à une activité de revalorisation.
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 9 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 10 - Le stationnement des caravanes.
- 11 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UZ2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- 1 - Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités.
- 2 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- 3 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 4 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 5 - Dans les secteurs de risques d'inondation portés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions suivantes : - Le plancher de toutes les pièces d'habitation et de leurs annexes au niveau le plus bas, devra se situer à 20cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- 6 - Les postes vitaux tels que eau, gaz, électricité, combustibles, chaufferies devront être placés au minimum à la cote précitée ou à l'abri d'un cuvelage étanche.
- 7 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites

8 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UZ3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 5 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UZ4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Article UZ5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UZ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.
- 3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UZ7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à une limite séparative située en limite de zone. Cette distance ne s'applique pas en cas de constructions en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 6m au faîtage et qui ne comporterait que des murs aveugles au droit de la limite de propriété.
- 2 - Le long des limites séparatives autres que celles citées au paragraphe 1.
- 3 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite d'une hauteur maximum de 12 mètres.
- 4 - Dans le cas d'une hauteur supérieure et/ou l'observation d'une marge latérale, une distance minimum de 4 mètres doit être respectée par rapport à la limite séparative.
- 5 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa

mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

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

Article UZ8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 6 mètres.
- 2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

- 3 - Cet article ne s'applique pas dans la zone UZa.

Article UZ9 : Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
 - 70% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UZ10 : Hauteur maximum des constructions

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18m.
- 2 - Ne sont pas limités par cette hauteur, les cheminées et autres superstructures de faible emprise.
- 3 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

Article UZ11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

Le stockage des cartons vides, emballages et autres matériaux devra être prévu dans un espace protégé des vues et ne causant aucune gêne pour le voisinage.

2 - Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

3 - La hauteur est limitée à 2,30mètres.

4 - Les matériaux bruts (tôle, panneaux béton, panneaux plastiques...) utilisés pour la réalisation des clôtures sont interdits.

Article UZ12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5mètres.

3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

- Constructions à usage d'habitation :
 - pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
 - pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.
- Commerces : 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

- Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois,

lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.

Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

8 - Cet article ne s'applique pas dans la zone UZa.

Article UZ13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés.

2 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3 - A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 - Un minimum d'un arbre par 100 m² de surface plantée est exigé.

5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

6 - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

7 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire.

**TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUm1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - Soumises à autorisation
 - Soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- 3 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 6 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 7 - Le stationnement des caravanes.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article AUm2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2 - Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 3 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- 4 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation de la Tangentielle Nord.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUm3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

4 - Les voies de desserte et de distribution interne devront respecter le schéma d'aménagement de la zone.

Article AUm4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière

à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article AUm5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article AUm6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement de zone.

2 - Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AUm7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les limites séparatives correspondant à la limite de zone :

- Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement et pourront être implantées sur les limites séparatives à condition de ne comporter que des murs aveugles sur ces limites, ou bien en retrait.
- En cas de retrait, les constructions devront respecter les règles ci-dessous :
 - Si le mur comporte des baies : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans le cas de mur aveugle : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.
Sont assimilés à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

2 - Les limites séparatives intérieures à la zone :

- Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AUm8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.

2 - Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.

3 - Elles devront respecter les distances entre constructions figurant sur le schéma d'aménagement.

Article AUm9 : Emprise au sol

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AUm10 : Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions est mesurée à l'acrotère hors édifices techniques.

3 - Le schéma d'aménagement fixe par secteur constructible les hauteurs de constructions maximales :

H21 : La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 21 mètres.

H16 : La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 16 mètres.

H12 : La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 12 mètres.

Article AUm11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 - Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

3 - Les clôtures sont limitées à 1,80 mètres de haut. Elles **doivent** être constituées par :

- Soit par un mur plein
- Soit par un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

Article AUm12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

2 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

3 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

• Constructions à usage d'habitation :

- pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
- pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.

• Commerces : il n'est pas fixé de normes.

• Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

• Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher

• Industrie : 1 place par 100 m² de surface de plancher

• Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher

• Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.

- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

4 - Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

5 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

6 - Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

7 - Stationnement des vélos:

Pour les nouvelles constructions, qu'elles possèdent ou non un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

8 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article AUm13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1 - Un vaste espace central planté d'au moins 2500 m² est à aménager dans l'axe du château.
- 2 - Chaque îlot devra comporter un cœur d'îlot planté (pleine terre ou sur dalle).
- 3 - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

SECTION II - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations des sols autres que celles autorisées sous conditions sont interdites dans l'attente d'une modification ou révision du PLU.

Article AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, ou à la réalisation d'infrastructure.
- 2 - Les constructions à usage d'abris de jardin à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux et que leur superficie soit inférieure à 3,5 m² de surface de plancher.
- 3 - Les aménagements des constructions existantes à condition qu'ils soient destinés à en améliorer les conditions de fonctionnement.
- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, et, s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

SECTION III - Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques au privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Néant

Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant

Article AU5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AU9 : Emprise au sol

Néant

Article AU10 : Hauteur maximum des constructions

Néant

Article AU11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Néant

Article AU12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant

Article AU13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU3R

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU3R 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - Soumises à autorisation.
 - Soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 2- Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- 3- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- 5- Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- 6- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 7- Le stationnement des caravanes.
- 8- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article AU3R 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2- Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.
- 3- Dans les secteurs à risques d'inondation figurant avec (*) au plan de zonage, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions suivantes :
 - Le plancher de toutes les pièces d'habitation et de leurs annexes au niveau le plus bas, devra se situer à 20cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie au droit de la construction.
 - Les postes vitaux tels que eau, gaz, électricité, combustibles, chaufferies devront être placés au minimum à la cote précitée ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article AU3R 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

4 - Les voies de desserte et de distribution interne devront respecter le schéma d'aménagement de la zone.

Article AU3R 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4- Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article

22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au cas par cas en fonction des contraintes locales mais ne pourra pas dépasser 10 l/s/ha.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockages à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- faciles d'entretien
- support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)

Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.

Les eaux issues des bassins versants considérés comme pollués transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.

En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée.

Article AU3R 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article AU3R 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement de zone.
- 2- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.
- 3- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AU3R 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les limites séparatives correspondant à la limite de zone :

Non réglementé

- 2 - Les limites séparatives intérieures à la zone :

- Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.

- 3 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AU3R 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1- Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.

2- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait des zones d'implantation.

3 - Elles devront respecter les distances entre constructions figurant sur le schéma d'aménagement.

Article AU3R 9 : Emprise au sol

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les zones d'implantation définies dans le cadre du schéma d'aménagement.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions nécessaires à la gestion ou à l'exploitation des différents réseaux.

Article AU3R 10 : Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions est mesurée à l'acrotère hors édifices techniques.

3 - Le schéma d'aménagement fixe par secteur constructible les hauteurs de constructions maximales :

- H19 : La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 19 mètres.
- H15 : La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 15 mètres.

Article AU3R 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1- Prescriptions générales :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent,

par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

2 - Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

3 - Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre de haut. Elles doivent être constituées :

Soit par un mur plein

Soit par un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie.

Soit par une grille doublée d'une haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôle brutes, panneaux béton, panneaux plastiques est interdit pour la réalisation des clôtures.

En bordure du parc départemental Georges Valbon, les murs pleins ne sont pas autorisés.

4 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de la zone Natura 2000 :

- les parements de verre réfléchissant sont interdits,
- au moins 40% des toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Article AU3R 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

2 - Les normes de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues) pour les nouvelles constructions sont ainsi définies :

- Constructions à usage d'habitation :
 - pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place par logement ;
 - pour les autres logements, il est exigé au minimum 1 place par logement.
- Commerces : il n'est pas fixé de normes.
- Bureaux : il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

3– Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

4– Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions et des modalités de calcul fixées pour les nouvelles constructions, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour les extensions de construction, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées pour les nouvelles constructions en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les nouvelles constructions.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues pour les nouvelles constructions sont applicables, pour les logements supplémentaires.

5– Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Par exemple : un résultat de 1,44 place entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1,52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

6 - Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

7 - Stationnement des poussettes :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des poussettes. Ils doivent être clos et intégrés dans les constructions, aménagés à rez-de-chaussée et aisément accessibles.

Article AU3R 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1- Chaque îlot devra comporter un cœur d'îlot planté.
- 2- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1 - Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Article N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - dans les secteurs Nj, et Ne, les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, ou à la réalisation d'infrastructures.
- 2 - Dans le secteur N2000 : les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement liées à la réalisation de la Tangentielle Nord, à condition qu'ils soient compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.
- 3 - Secteur Nj : les constructions à usage d'abris de jardin à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux et que leur superficie soit inférieure à 3,5 m² de surface de plancher.
- 4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en périmètre de précaution aux abords des canalisations de transport de gaz à haute pression ou d'hydrocarbures liquides, les constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel et de la circulaire n°

06-254 du 4 août 2006, et, s'il y a lieu, aux interdictions ou restrictions qui en résultent.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

2 - Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article N4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Toutefois en l'absence de réseaux et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé et à la charge du constructeur. Il sera conçu de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

3 - Collecte des déchets :

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Article N5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Dans le secteur Nj les abris de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives à condition de ne comporter que des murs aveugles sur ces limites.

- 3 - Dans le secteur N2000 la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 6 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol

Non règlementé.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage ,sauf en secteur Nj où la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres.

Article N11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 1 - Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
- 2 - Les clôtures :
En secteur Nj : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Elles devront être composées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie végétale.

Article N12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1 - Il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement. Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places en application des autres règles et possibilités techniques.
- 2 - Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

Article N13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

ANNEXE :

DEFINITIONS

1- Occupation du sol

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Installations classées

Un établissement industriel ou agricole, une carrière..., entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans l'esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie,...

2- Voirie

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone,...

3- Implantation des constructions

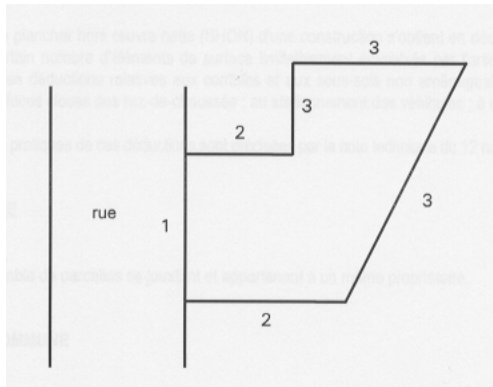
Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Limite séparative

Une limite est une ligne qui sépare plusieurs terrains ou deux territoires contigus. Un terrain peut être entouré par les limites suivantes :



Les limites séparatives joignant l'alignement (2),

Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),

La façade sur rue (1).

Emprise au sol

Projection au sol des constructions principales et annexe, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasse de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol, piscines...l'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain d'assiette et comprend les constructions existantes et projetées.

4- Terrain

Parcelle

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Terrain ou propriété foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

5- Divers

Adaptations mineures

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un P.L.U.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Mise en demeure d'acquiescer

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie du droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquiesce ce bien dans les conditions précisées par les articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L111-11 du Code de l'Urbanisme).
- Délimitation par le P.L.U d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L 123-2 du Code de l'Urbanisme).
- Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Emplacements réservés par le P.L.U (art. L 123-17 du Code de l'Urbanisme).
- Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-2 du Code de l'Urbanisme).

Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Droit de préemption urbain

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,

- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'utilité publique

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Selon la définition figurant à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La loi S.R.U a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., ceux-ci étant intégrés dans le P.L.U.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il s'agit d'un espace libre de toute construction et ne faisant l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol. Un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.