

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone située au cœur de la ville, constituée d'un tissu urbain discontinu devant évoluer vers un tissu urbain plus structuré, afin d'exprimer la centralité.

Cette zone est affectée principalement à l'habitat collectif, aux équipements publics, aux commerces et services de proximité.

NB : Dans la zone UD, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (campings, dépôts, carrières, etc...).

1.2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visés ci-dessus.

ARTICLE UD 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UD 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2. - Mixité des programmes de logements

En cas de réalisation d'un programme de 15 logements ou plus, y compris par changement de destination de bâtiments existants, au moins 20 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.4. – Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

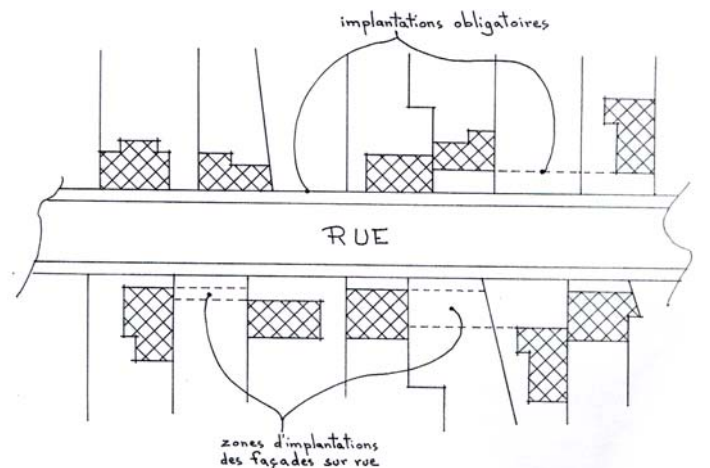
ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

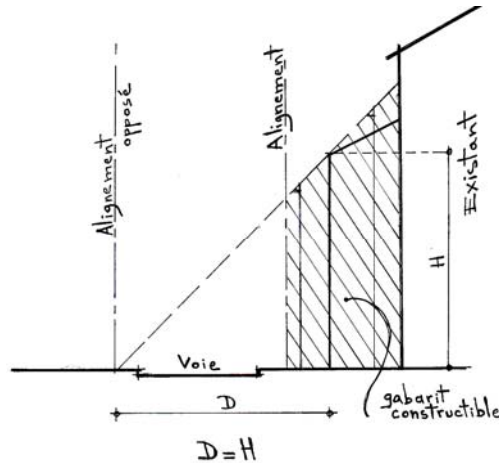
ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - D'une manière générale, les constructions de toute nature s'implanteront à l'alignement existant.

6.2. - En bordure de rue où il existe, de fait, un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement. Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans la bande parallèle à la voirie, délimitée par les lignes prolongeant les façades des deux propriétés riveraines. Dans le cas d'un retrait il pourra être imposé que le front de la rue soit clôturé par un mur plein pour assurer une continuité bâtie.



6.3. - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.4. - Les balcons et avancées sur le domaine public sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement n'excède pas 0,80 mètres, et se situe à plus de 3,50 mètres du sol fini.

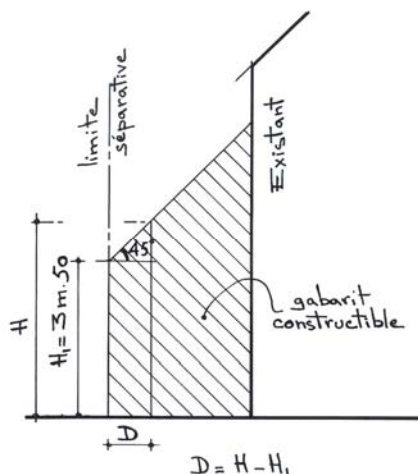
ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :

7.1. - Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, et ce en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres pour le bâtiment principal et de 1,50 mètre pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m².

7.2. - Au droit de toute limite séparative jouxtant une zone différente, les constructions devront respecter les dispositions de celle dans laquelle les règles sont les plus contraignantes.

7.3. - Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50m.



7.4. - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.

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

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Sans objet.

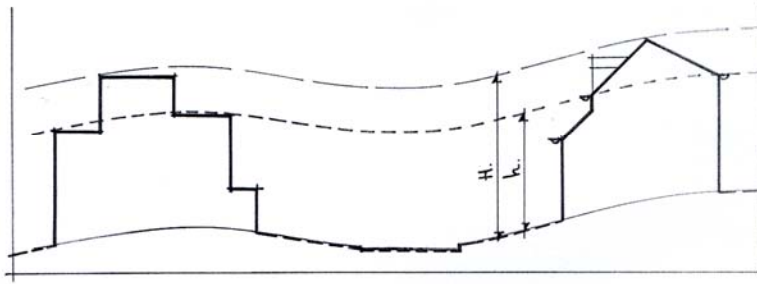
ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h	Nombre de niveaux maximum hors sous-sol
Toutes constructions	16m	13m	R+3



10.3. - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola... ,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

10.4. – Ajustement des hauteurs :

Toutefois, il peut être imposé pour des motifs architecturaux et de perspective visuelle que cette hauteur soit réduite ou augmentée afin de ne pas créer de décalage supérieur à 2 mètres par rapport aux constructions contiguës en bon état.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

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

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.4. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures dépassant la hauteur préalablement fixée peuvent être exigés. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.5. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte,
- 2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON,
- 3 - Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal dans les conditions définies par les articles L.421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

12.4. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.5. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

12.6. - Les parkings de plus de 500 m² feront l'objet d'un aménagement paysager et seront plantés sur la base d'un arbre pour six emplacements.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.2. - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.3. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UD 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1. - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,65
- à usage d'habitation avec commerce(s) et (ou) service(s) en rez-de-chaussée	0,75
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à usage de commerce, bureau et (ou) de service	0,75

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 230 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone constituée d'un tissu urbain relativement ancien, située à la transition entre le cœur de ville et les zones pavillonnaires. Cette zone est affectée à un habitat mixte de collectifs et d'individuels dans laquelle se développent des équipements publics et des activités et services non nuisants.

Les secteurs UEa correspondent aux quartiers anciens (rue de Cérès, Diane, ...) et au versant sud du Mont Fortin qui présente une forte déclivité. Pour ces secteurs des règles complémentaires sont prévues.

Dans le secteur atypique du Mont-Fortin, il est interdit de construire des immeubles collectifs.

Le secteur UEb, urbanisé récemment, correspond au quartier des « Portes de la Forêt »

NB : Dans la zone UE, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôts, carrières, etc...).

1.2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et de stationnement.

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visées ci-dessus.

ARTICLE UE 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UE 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2. - Mixité des programmes de logements

En cas de réalisation d'un programme de 15 logements ou plus, y compris par changement de destination de bâtiments existants, au moins 20 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.4. - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

4.5. - Gestion des eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

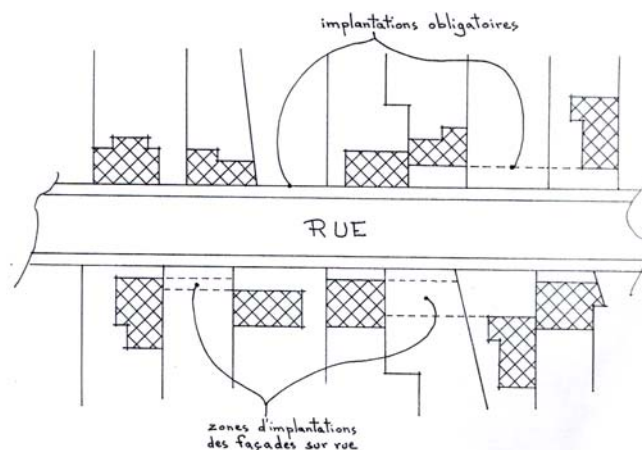
5.1. - Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

Ce minimum ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux parcelles bâties à la date d'approbation du PLU.

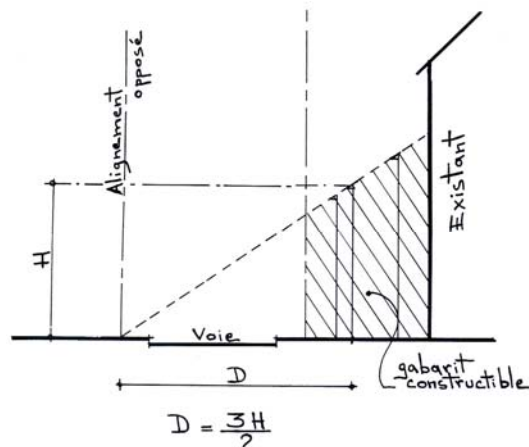
ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - En bordure de rue où il existe, de fait, un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement.

6.2. - Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans la bande parallèle à la voirie, délimitée par les lignes prolongeant les façades des deux propriétés riveraines. Dans le cas d'un retrait, il pourra être imposé que le front de la rue soit clôturé par un mur plein pour assurer une continuité bâtie.



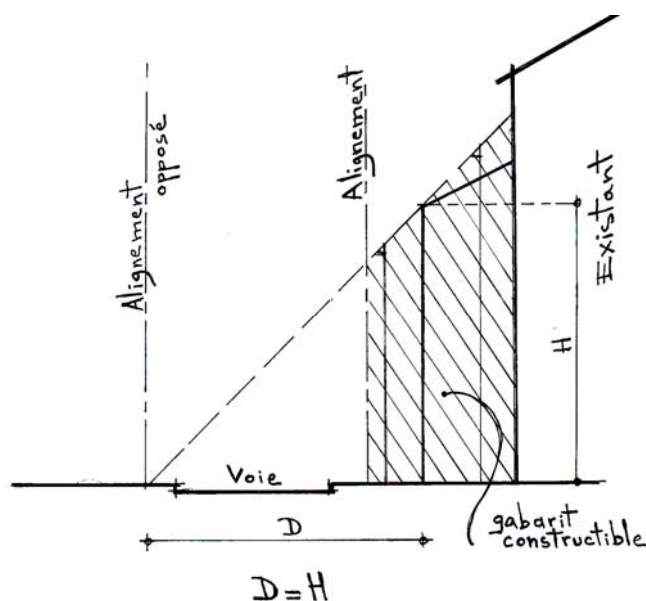
6.3. - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois et demi la différence d'altitude entre ces deux points.



6.4. - Les balcons et avancées sur le domaine public sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement n'excède pas 0,80 mètres et se situe à plus de 3,50 mètres du sol fini.

6.5. - Secteur UEa

Pour les extensions des constructions existantes, les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.6. - Secteur UEb

Un retrait minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement.

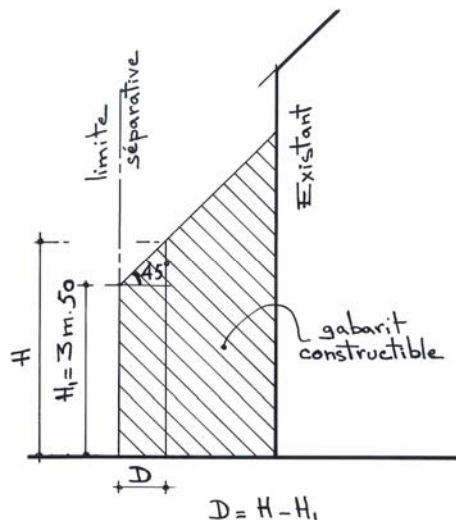
ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour les constructions à usage d'habitation d'une S.H.O.N. inférieure à 500 m² :

- Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 mètres pour les baies et 3 mètres pour les murs ou partie de murs aveugles,
- Les constructions d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB et d'une hauteur inférieure à 3m50 seront édifiées :
 - soit en limite séparative, avec mur aveugle,
 - soit à une distance au moins égale à 1,50 mètres des limites séparatives, avec mur aveugle.

7.2. - Les autres constructions seront édifiées à une distance au moins égale à trois fois la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

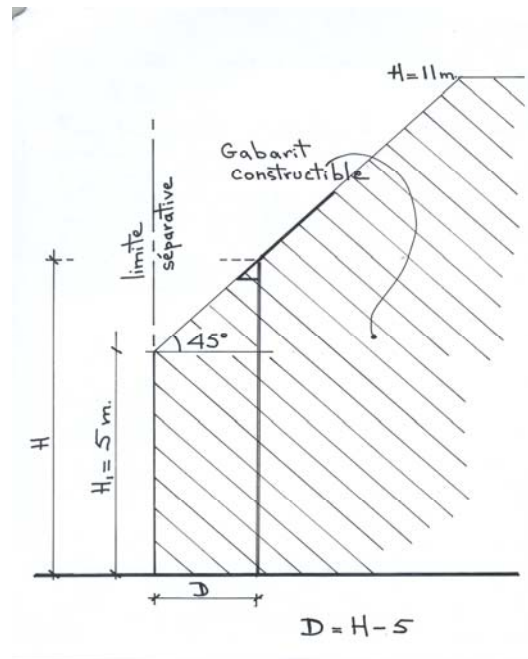
7.3. – Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1., et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50m.



7.4. - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.

7.5. - Secteurs UEa

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation d'une SHON inférieure à 500m² devront s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 5m.



7.6. - Secteur UEb

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit être édifée à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture sans être inférieure à :

- 3 mètres dans le cas de mur aveugle,
- 5 mètres dans les autres cas,
- 1,50 mètre dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres avec mur aveugle.

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

Sans objet

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU.

9.2. - Secteur UEb

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation devra être inférieure à 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

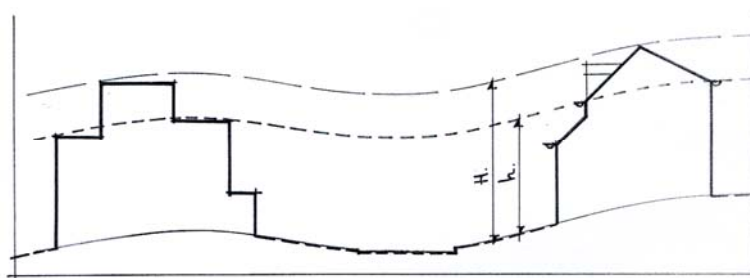
ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h	Nombre de niveaux maximum hors sous-sol
Zone UE			
Equipements sanitaires et médicaux	18m	15m	R+4
Autres affectations	14m	10m	R+3
Secteurs UEa			
Toutes constructions	11m	7m	R+2



10.3. - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola... ,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

10.4. – Ajustement des hauteurs :

Toutefois, il peut être imposé pour des motifs architecturaux et de perspective visuelle que cette hauteur soit réduite ou augmentée afin de ne pas créer de décalage supérieur à 2 mètres par rapport aux constructions contiguës en bon état.

10.5 - Secteur UEb

Toutes constructions R+2

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

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

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.5. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.6. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11.7. - Les constructions de type « abris de jardins » seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

11.8. - Secteur UEb

Toute nouvelle construction devra respecter impérativement les proportions des matériaux déjà utilisés sur les constructions existantes.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte.
- 2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON
- 3 - Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal dans les conditions définies par l'article L.421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

12.4. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.5. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

12.6. - Les parkings de plus de 500 m² feront l'objet d'un aménagement paysager et seront plantés sur la base d'un arbre pour six emplacements.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.3. - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.4. - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.5. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

13.6. - Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m² par logement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1. - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,55
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à autres usages autorisés	0,55

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 270 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Zone constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel avec des équipements publics et privés de proximité.

Les activités et services y sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement et se développent sur une superficie réduite.

NB : Dans la zone UF, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1- Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôt, carrières, etc.).

1.2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, de stationnement et hôtelier.

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visées ci-dessus.

ARTICLE UF 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UF 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2. - Mixité des programmes de logements

En cas de réalisation d'un programme de 15 logements ou plus, y compris par changement de destination de bâtiments existants, au moins 20 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.4. - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

ARTICLE UF 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

4.5. - Gestion des eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

ARTICLE UF 5 - Caractéristiques des terrains

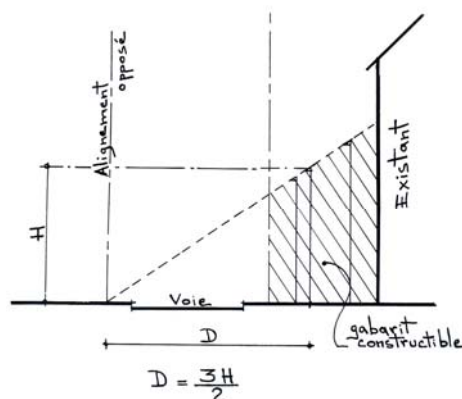
5.1. - Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

Ce minimum ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux parcelles bâties à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - En bordure de rue où il existe de fait un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement.

6.2. - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois et demi la différence d'altitude entre ces deux points.



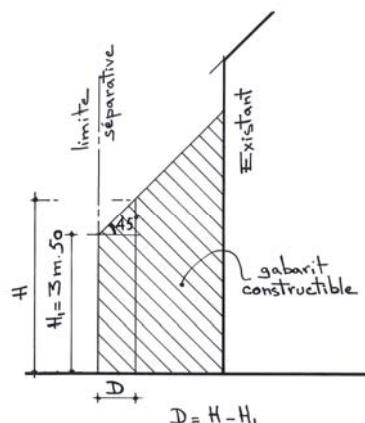
ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour les constructions à usage d'habitation d'une SHON inférieure à 500 m²:

- Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres seront édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre des limites séparatives.

7.2. - Les autres constructions seront édifiées à une distance au moins égale à trois fois la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

7.3. - Les extensions, des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1., et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50m.



7.4. - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.

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

Sans objet

ARTICLE UF 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU.

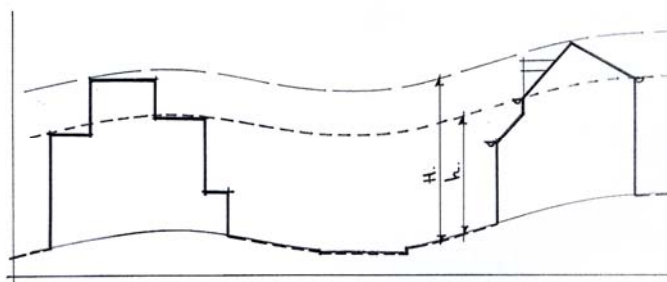
ARTICLE UF 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

Toutes constructions	H	h
	10m	6m



10.3. - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola... ,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

ARTICLE UF 11 - Aspect extérieur

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

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.5. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures dépassant la hauteur préalablement fixée peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.6. - Les portails des propriétés doivent en principe être situés à 5 mètres en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

11.7. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11.8. - Les constructions de type « abris de jardins » seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UF 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et en cas de changement d'affectation, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont 1 couverte.
- 2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON
- 3 - Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.4. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UF 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.3. - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.4. - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 50 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.5. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UF 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1 - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes

	COS maximum
Toutes constructions:	0,30

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 500 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Zone constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel sur grandes parcelles avec des équipements publics et privés de proximité.

Les activités et services y sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement et se développent sur une superficie réduite.

Le secteur UGa correspond au quartier de la Bretèque dans lequel des règles particulières sont prévues.

NB : Dans la zone UG, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UG 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôts, carrières, etc...).

1.2. – Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, de stationnement et hôtelier..

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux visées ci-dessus.

1.4. - Dans le secteur UGa, toutes constructions autres que celles à usage d'habitation sauf pour extension des activités existantes.

ARTICLE UG 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UG 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2. - Mixité des programmes de logements

En cas de réalisation d'un programme de 15 logements ou plus, y compris par changement de destination de bâtiments existants, au moins 20 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UG 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.4. - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

ARTICLE UG 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

4.5. - Gestion des eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

ARTICLE UG 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. - En cas de zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1 000m² est exigé, excepté pour les ouvrages techniques.

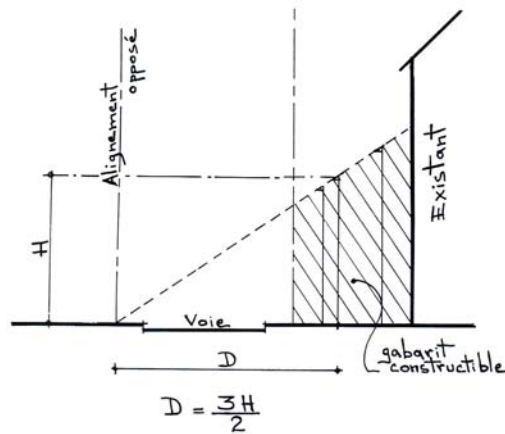
5.2. - Secteur UGa - Minimum 2 000 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes d'au moins 1 000 m² à la date d'approbation du PLU et à l'édification des ouvrages techniques.

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - En bordure de rue où il existe, de fait, un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement. Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans le prolongement des façades existantes en bon état.

6.2.- Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois et demi la différence d'altitude entre ces deux points.



6.3. - Secteur UGa - Un retrait minimum de 5 mètres est imposé.

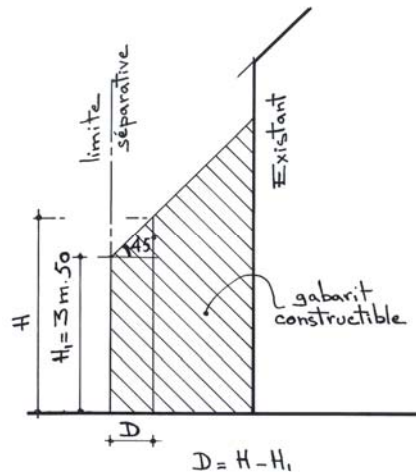
ARTICLE UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour les constructions à usage d'habitation d'une SHON inférieure à 500 m² :

- Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres seront édifiés en limite ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre des limites séparatives.

7.2. - Les autres constructions seront édifiées à une distance au moins égale à trois fois la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

7.3. - Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1., et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50m.



7.4. - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.

7.5. - Secteur UGa :

Toute construction principale devra respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport aux limites de propriété jouxtant la Forêt Verte, sauf pour les bâtiments annexes d'une SHOB inférieure à 20 m².

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

Sans objet

ARTICLE UG 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU.

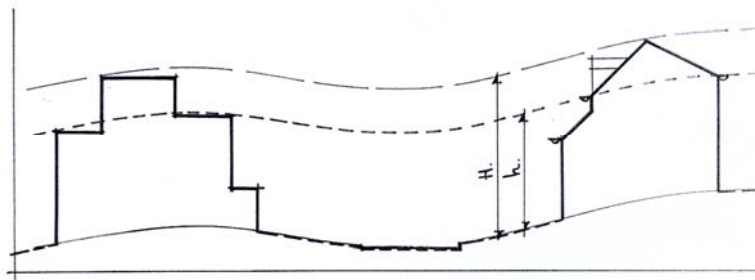
ARTICLE UG 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h
Toutes constructions	10 m	6 m



10.3. - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola... ,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

ARTICLE UG 11 - Aspect extérieur

11.1. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.2. - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.3. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.4.- La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.5 - Les portails des propriétés doivent en principe être situés à 5 mètres en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

11.6 - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11.7. - Les constructions de type « abris de jardins » seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UG 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et en cas de changement d'affectation, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont 1 couverte.
- 2 - Pour les bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON
- 3 - Pour les autres constructions le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.4. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UG 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Plan local d'urbanisme de Bois-Guillaume approuvé le 17.01.2008 modifié le 17.06.2009

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.3. – Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.4. - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 50 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.5. - Secteur UGa :

Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 60 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.6. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UG 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1. - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

C.O.S. maximum

Toutes constructions 0,25

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 600 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

Secteur UGa 0,20

Pour le secteur UGa, une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 750 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités non polluantes telles que : artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés), petites industries.

NB : Dans la zone UZ, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UZ 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue ou l'affectation dominante de la zone.

1.2. - Toutes les constructions, sauf celles visées à l'article UZ 2

1.3. - Sont notamment interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings ou caravanages, les installations classées sauf celles visées à l'article UZ 2, les décharges de déchets industriels ou domestiques,
- la réalisation des installations ou des travaux prévus à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme:
 - les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4, R.443.7, R.443.8.1, R.443.8.2,
 - les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres sauf dans le cas d'ouvrages techniques (bassins de retenue des eaux, voiries, etc...).

1.4. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations visées ci-dessus de locaux existants.

ARTICLE UZ 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UZ 1 peuvent être autorisées :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2. - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises implantées dans la zone et dans la mesure où elles sont intégrées dans le ou les bâtiments principaux d'activités.

2.3. - Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZ 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

3.2. - Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules PL des services publics de faire aisément demi-tour. Leurs caractéristiques générales doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds.

3.3. - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) par rapport à l'alignement.

3.4. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

ARTICLE UZ 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité à 10l/s/ha.

ARTICLE UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions à l'exclusion des ouvrages techniques doivent respecter, par rapport à l'alignement, une marge de recul au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

7.2. - Par rapport aux limites jouxtant les zones d'habitat, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

7.3. - Ces distances doivent être respectées en tout point du bâtiment.

ARTICLE UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des locaux et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la parcelle, à l'exception des ouvrages techniques.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4 hors sous-sol.
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres hors ouvrages de superstructure de faible importance.

10.2. - En tout point de la construction (ouvrages de superstructure de faible emprise exclus), la hauteur mesurée en ce point ne peut excéder les 2/3 de la distance de ce point à l'alignement opposé.

ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur et clôtures

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

11.2. - Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3. - Sur les terrains plats, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrains en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

11.4. - Les façades doivent présenter un aspect homogène. Des tons vifs peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons,...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les parties de bâtiment réalisées en bardage métallique le seront en pose horizontale.

11.5. - Les ouvrages techniques faisant saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être au maximum dissimulés.

11.6. - Sur limites séparatives comme en limite du domaine public, la pose de clôtures est interdite.

Elles pourront toutefois être autorisées pour des nécessités liées en particulier à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement. Dans ce cas les projets doivent être joints à la demande de permis de construire.

11.7. - Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret technique.

11.8. - Les enseignes en toiture sont interdites.

Deux enseignes, au maximum, sont autorisées sur façades et par bâtiment. Elles doivent apparaître dans la demande de permis de construire.

Ce dispositif peut être complété par une signalétique de type totem.

11.9. - Les conditions de stockage des déchets figureront dans la demande de permis de construire.

ARTICLE UZ 12 – Stationnement des véhicules

12.1. - En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes. De plus les aires d'une surface supérieure à 1 000 m² recevront un traitement paysager à leur périphérie.

Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.2. - Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

12.3. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.4. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :

- 1. Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 2. Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 20 m² de surface de vente

- 3. Pour les autres établissements : le nombre de place de stationnement est déterminé en fonction de la nature de l'activité.

12.5. - Pour les parcs de stationnement d'une capacité supérieure à 200 places, le surplus de places pourra être réalisé en dalles gazon de type « Ecogreen » ou similaire sans toutefois être supérieur à 30 % de la surface totale des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces libres de toute construction à l'exclusion des ouvrages techniques et non utilisés à la circulation automobile ou piétonne seront traités en espaces libres engazonnés et plantés, en respect et harmonie avec le site naturel actuel environnant, sur une surface représentant au moins 1/3 de la surface totale de la parcelle.

13.2. - La plantation de plusieurs arbres de haute tige d'essence locale est obligatoire sur chaque lot.

13.3. - Le programme des espaces libres et plantations de chaque construction sera joint à la demande de permis de construire.

13.4. - Les places de stationnement conçues de façon à être engazonnées de manière permanente seront comptées en espaces verts pour 25 % de leur surface.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UZ 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet