



PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 REGLEMENT



À Melun, c'est déjà demain !

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	9
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS	9
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES	11
TITRE III- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA	13
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	14
ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIES.....	16
ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	16
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	18
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	20
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.....	21
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR.....	23
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	26
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	28
ARTICLE UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.....	29
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB	30
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	30
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	31
ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES.....	32
ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	34
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	35
ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	36
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL.....	36
ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE UB11 -ASPECT EXTERIEUR.....	38
ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	40
ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	43
ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	44
DISPOSITION REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC	45
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	46
ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	46
ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIES	48
ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	50
ARTICLE UC6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	50
ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	51
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	53
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.....	53
ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR.....	55
ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	58
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	60
ARTICLE UC14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.....	61
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD	63
ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	63
ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	64
ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIES.....	65
ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	66
ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	67
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	68
ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	68
ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	70
ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL	71
ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	72

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR	73
ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	75
ARTICLE UD13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	78
ARTICLE UD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS	79
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE	80
ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	81
ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	81
ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIES	82
ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	83
ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	84
ARTICLE UE6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	85
ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	85
ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	87
ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL.....	87
ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR.....	89
ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	92
ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	94
ARTICLE UE14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.....	95
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF	96
ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	96
ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	96
ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIES	98
ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	98
ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	99
ARTICLE UF6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	99
ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	100
ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	100
ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL.....	101
ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE UF11 -ASPECT EXTERIEUR.....	101
ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	103
ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	105
ARTICLE UF14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	105

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG	106
ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	106
ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	107
ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIES.....	110
ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	111
ARTICLE UG6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	111
ARTICLE UG7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	112
ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	113
ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL	113
ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	113
ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR	115
ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	117
ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	119
ARTICLE UG14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS	120
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UY.....	121
ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	121
ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	121
ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIES	122
ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	122
ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	123
ARTICLE UY6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	123
ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	123
ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	123
ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL.....	123
ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	124
ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR	124
ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	124
ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	124
ARTICLE UY14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	125
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	126
ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	126
ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	127
ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIES	128

ARTICLE UZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	128
ARTICLE UZ5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	129
ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	129
ARTICLE UZ7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	130
ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	130
ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL.....	130
ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	130
ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR	131
ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	132
ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	133
ARTICLE UZ14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS	133

TITRE III- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE 2AU)..... 134

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 134

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	134
ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	135
ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIES.....	135
ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	136
ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	136
ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	136
ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ...	136
ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	136
ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL	136
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	137
ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR.....	137
ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	137
ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	137
ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	137

TITRE II- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N) 138

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N..... 138

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	139
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS	139
ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES	141

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	141
ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	142
ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	142
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	143
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	143
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL.....	143
ARTICLE N10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	143
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR.....	144
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	145
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	146
ARTICLE N14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.....	146
<u>LEXIQUE</u>	<u>148</u>

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés, et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Melun.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le présent plan local de l'urbanisme :

1°) Les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement.

- R.111-21 : respect des sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales.

2°) Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents « plan servitudes d'utilité publique », « liste des servitudes d'utilité publique » de la pièce n°6 « Annexes », du présent dossier de plan local d'urbanisme.

3°) Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant s'il y a lieu :

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme,
- Les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est soumise à la délivrance d'un permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L. 211-1),
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, à l'intérieur desquels les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement devront répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées,
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine approuvé par l'arrêté préfectoral 02 DAI 1 URB n°182 du 31 décembre 2002.

4°) Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994.

Le SDRIF est actuellement en cours de révision. Le PLU devra être compatible avec le futur document, voté le 25 octobre 2012.

5°) Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF)

Le PLU devra être compatible avec le PDUIF actuellement en cours de révision et devant être compatible avec le futur document SDRIF.

6°) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 25 janvier 2010

Le PLU devra être compatible avec le PLH adopté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, approuvé le 25 janvier 2010.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la ville de Melun couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées au document graphique n° 5.1.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice AU.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.

Ces zones disposent de servitudes instaurées en application des articles L. 123-2 et L. 123-3 du Code de l'urbanisme ainsi que d'emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5.8° de ce même code et que d'espaces boisés classés reproduits sur le document graphique n° 5.1.

Ces zones sont également concernées par des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et des prescriptions de nature à préserver ou développer la diversité commerciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement intègre un lexique donnant la définition d'un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Cependant, conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE III- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone couvre le centre aggloméré, constitué d'un tissu urbain de type centre-ville, ainsi que ses abords immédiats. Son prolongement sur l'avenue Thiers montre une volonté de relier les quartiers sud au centre-ville et effectuer un rééquilibrage entre le sud et le nord du territoire.

Cette zone présente une densité forte des constructions, édifiées d'une façon générale en ordre continu, à l'alignement des voies. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un tissu à forte valeur patrimoniale. La totalité de la zone est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP.

Elle est essentiellement affectée à l'habitat, mais également aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir un caractère mixte en autorisant le renforcement de l'habitat et de l'animation commerciale, dans le respect de l'environnement bâti dont la nécessaire préservation est affirmée.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa qui correspond au tissu urbain dense du centre,

- un secteur UAb qui correspond aux anciens faubourgs en périphérie du centre, au sud de la gare de Melun, et le secteur de l'Ermitage où la diversité du parcellaire impose des dispositions réglementaires spécifiques,
- un secteur UAc qui correspond au prolongement de la zone sur le sud de la ville, sur l'actuel axe de l'avenue Thiers, au moment de l'arrivée du chemin de fer.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage non liés à une activité commerciale de vente présente sur place.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés et figurant comme tels au document graphique n°5.1 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant

l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les activités commerciales à caractère d'animation et de loisirs, y compris liées à l'activité portuaire, sont autorisées sous réserve des autres réglementations applicables à ces manifestations et plus spécifiquement, sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UA

- Les opérations de plus de 10 logements sous réserve qu'elles ne comportent pas plus de 35% de logements de moins de 45m² de surface de plancher,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage sous réserve que :
 - o La surface totale des entrepôts n'excède pas 50% de la surface de plancher de construction,
 - o Les entrepôts soient directement liés et nécessaires à l'activité admise dans la zone,
- La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7°bis à l'intérieur du périmètre des voies repérées au document graphique n° 5.5 comme « linéaires de commerce et artisanat à protéger » doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales, artisanales, cafés ou restaurants : sont interdits les bureaux et services. Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des

constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Sont en outre autorisés sous condition sur les zones UAc et UAb exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3 mètres de large en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère. Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 11 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage. La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 1.50 mètres.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les opérations de plus de 5 logements devront prévoir un réseau de fibre optique jusqu'en limite du domaine public.

4.4. Déchets

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux de stockage des déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.5. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

En zone UAa et UAb, en façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par des impératifs techniques dus à l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments contigus.

En zone UAc, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans les zones UAa, UAb et UAc, en cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction,
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment, sauf en UAc sur l'avenue Thiers où l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée est interdite.

6.3. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. En cas de recul la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucun jour autre que les jours de souffrance ne sera autorisé sur le terrain voisin.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1. Cas général des constructions implantées dans la bande des 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Sur les terrains en angle, les constructions s'implanteront sur une au moins des limites séparatives latérales. Les terrains en angle correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

7.1.2. Cas général des constructions implantées après la bande des 20 mètres

En zone UAc, après une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions seront implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du point le plus haut de la construction devra être inférieure à 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

7.1.3. Marges de retrait

En cas d'implantation en retrait, le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours,
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

7.2.1. Dispositions générales

En zone UAa, les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle selon les dispositions des articles 653 à 674 du Code civil.

En zone UAb et UAc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

7.2.2. Marges de retrait

En cas d'implantation en retrait le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à

- 6 mètres sur les terrains de plus de 25 mètres de profondeur,
- 4 mètres sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeur s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours,
- 2, 50 mètres sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeurs s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et suivants, et 7.2 et suivants, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction,
- pour permettre l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment sans pour autant créer de vues supplémentaires sur le bien voisin. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7.4. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.1.3, 7.2.2 ou 7.5 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0,50 mètre.

7.5. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fonds de parcelles.

En cas d'implantation en retrait, le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à

- 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec jours,
- 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire, qui ne respecterait pas la distance imposée, si elle ne diminue pas la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction,
- les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 20m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Dispositions applicables au secteur UAa

Il n'est pas fixé de règle.

9.1.2. Dispositions applicables au secteur UAb

En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Pour les terrains situés en façade sur la rue des Trois Moulins, l'emprise au sol est limitée à 35 %.

9.1.3. Dispositions applicables au secteur UAc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65 % de la surface du terrain.

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

Les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol de l'article 9.1 sont autorisés dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- la hauteur à l'égout,
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma dans le lexique).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et que ces infrastructures ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres.

10.2 Hauteurs maximums admises

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas. Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

	Hauteur à l'égout	à Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Disposition générale applicable à l'ensemble de la zone		15m	4
Quai Pasteur Quai Alsace Lorraine	10m	14 m	4
Rue Saint-Étienne			5
Quai de la Courtille	12 m	15m	4
Place Etienne Chevalier			5
Quai de la Reine Blanche et l'ensemble de la séquence entre le Pont du Maréchal Leclerc et la Pointe aval de l'île St Etienne			5
Rue des Nonettes Rue du Bac			5
Quai Hippolyte Rossignol (à l'est de la rue du Grand Clos)			5
Quai Hippolyte Rossignol (à l'ouest de la rue Grand Clos)			4
Place Saint-Jean		13m	4
Rue Louviot, rue des Fossés	11 m	14m	4
Rue des Trois Moulins		12m	4
Rue du Général de Gaulle	12m	15m	4
Avenue du 31 ^e RI - Rue Saint-Barthélemy	9 m	13m	4
Rue Camille Flammarion	9 m	13m	4
Place de la Porte de Paris		18m	5

Boulevard Gambetta		18m	5
Quai Maréchal Foch		18m	5
Rue de l'Industrie		18m	5
Avenue Armand de la Rochette numéros impairs 7 à 19 et Passage de la Gare numéros impairs	6m	10m	3
Avenue Thiers	9m	13.5m	4
Rue de Ponthierry	9m		3

10.3. Dispositions spécifiques

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- L'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- Les CINASPIC.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

La zone UA est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. En cas de contradiction, la règle la plus stricte s'applique.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° inscrits sur le document graphique n° 5.5.

11.1. Aspect général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales.

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

11.4. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et services ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

Les caissons des volets roulants de vitrines commerciales sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.5. Toitures

Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.5.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture.

11.5.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3, 50 mètres et d'une superficie maximum de 25m² de surface de plancher.

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)...

11.6. Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahut sont autorisés avec une hauteur de 80 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement.

11.7. Antennes paraboliques

Une seule antenne parabolique par bâtiment sera acceptée. Elles seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit et de façon à être peu visibles du domaine public.

Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

11.8. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

11.9. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture.

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme)

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5 mètres face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement par logement.

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.

12.2.2. Pour les constructions à usage de bureau:

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.

12.2.3. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat :

Il n'est pas fixé de règles.

12.2.4. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,
Ou que
- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,
Ou que
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.5. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.3.2. Deux-roues non-motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement,

- Pour les constructions à usage de commerce, bureau et service : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés figurant au document graphique n°5.1 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code

13.2. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique n°5.4.

- L'extension de logements existants (régulièrement édifiés) est autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher existante au moment du dépôt de la demande. Dans ce cas une seule extension est autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Aucune construction nouvelle ne peut y être réalisée mis à part une construction annexe limitée à 5m² de surface de plancher,

- Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé,

- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de type aire de jeux, bancs, ...

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire qui devront être justifiés. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14cm.

13.3. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.4. Superficie plantée.

13.1.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,4) + (Smtv \times 0,2).$$

13.1.2. Surface plantée minimum

En secteur UAa, il n'est pas demandé de surface plantée minimum.

En secteur UAb et UAc la surface plantée minimum doit être au moins égale à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Sur la rue des Trois Moulins, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes. Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte). Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Pour les CINASPIC, il n'est pas fixé de règles.

13.5. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone comprend les grandes emprises sur lesquelles sont implantés des constructions nécessaires aux services publics.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

La zone UBa : Cette zone correspond à la préfecture, et à la caserne Augereau dont la composition architecturale du bâti présente un intérêt patrimonial.

La zone UBb qui comprend la cité administrative et dont la réglementation doit permettre son évolution.

Une zone UBc qui correspond au futur emplacement du pôle hospitalier.

Une zone UBd, qui correspond aux équipements prévus sur la plaine Montaigu et la Butte Beauregard. Elle devra accueillir un parking relais pour répondre à la volonté de la ville de développer la multimodalité. Ce dernier répondra aux besoins de stationnement découlant du projet de Transport en Commun en Site Propre Tzen2.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage non liées à une activité présente sur site,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité présente sur site.
- Les constructions à usage commercial excepté en zone UBc,
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves,
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,

- Les carrières.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés et figurant comme tels au document graphique n°5.1 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

Dans la partie de la zone UBc affectée par le bruit de la RD 306, de la RD 606 et de la RD 605 les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitat.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions destinées à l'habitation dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.

Sont en outre autorisées sous conditions en secteur UBc exclusivement:

- Les installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à condition :
 - o Qu'elles correspondent aux besoins nécessaires du Pôle Santé,
 - o Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- La construction de locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces).

Sont en outre autorisés sous condition sur la zone UBd exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En zone UBc, l'accès principal au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 306. L'accès secondaire au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 605.

Aucun accès riverain direct ponctuel n'est possible sur la RD 306. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage. La largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1.50 mètres.

En zone UBc, des pistes cyclables devront être intégrées à l'aménagement du site.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

En zone UBc, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux, aménagés de manière paysagère, devront être prévus.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Toute opération de plus de 5 logements devra prévoir un réseau de fibre optique jusqu'en limite du domaine public.

4.4. Déchets

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.5. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements ou à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

4.6 Réseau de chaleur

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

En secteur UBa, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UBb et UBd les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

En secteur UBc, aucune construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées au plan de zonage. Toutefois, l'aménagement de bassins de rétention y est autorisé.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction,
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.3. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dans les zones UBa, UBb et UBd, les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

En zone UBa, UBb, et UBd, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des constructions sur limites séparatives latérales, les marges de retrait définies à l'article 7.2 ci-après doivent être respectées.

En zone UBc, l'implantation en limite séparative est autorisée mais aucune construction ne peut être implantée sur les bandes végétalisées repérées au document graphique.

7.2. Marges de retraits

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et suivants et 7.2 et suivant, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour permettre l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment sans pour autant créer de vues supplémentaires sur le bien voisin.

7.4. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, celui-ci pourra être implanté à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.2 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0,5 mètres.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales,

L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie de l'assiette foncière est de :

Disposition générale applicable en zone UBa et UBc	40%
Disposition générale applicable en zone UBb	50%
Disposition générale applicable en zones UBd	Non règlementé

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

Les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée à l'article 9.1, sont autorisés dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dans les zones UBa, UBb, et UBd, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie comme hauteur maximum.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma dans le lexique).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. En zones UBa, UBb, et UBd ces infrastructures ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres.

10.2. Limitation des hauteurs

En secteur UBa, UBb et UBd, la hauteur maximum est limitée à 18m

En secteur UBc, sur une bande comprise entre 10 et 30 mètres à compter de l'alignement, identifiée au document graphique n° 5.1, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 10m.

Sur une bande comprise entre 30 et 50 mètres à compter de l'alignement, identifiée au document graphique n°5.1, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 20m.

En dehors de ces bandes, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 30m.

ARTICLE UB11 -ASPECT EXTERIEUR

Une partie de ce secteur est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. En cas de contradiction, la règle la plus stricte s'applique.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° inscrites sur le document graphique n° 5.5.

11.1. Aspect général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales.

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

Les murs végétalisés sont acceptés ainsi que les façades en bois à condition que la pérénité des matériaux soit prise en compte.

11.4. Toitures

Les dispositions des articles 11.4.1 et 11.4.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.4.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture.

11.4.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de xxm² de surface de plancher ;
- Pour les CINASPIC.

11.5. Clôtures

Rappel : Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahuts sont autorisés. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement.

En zone UBc, en limite des emprises publiques, seules les clôtures de claires-voies et murs-bahut sont autorisées.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur pourra être portée, au maximum, à 3,50 mètres si les constructions sont susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage environnant ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de manière à assurer son intégration paysagère.

11.6. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc.

11.7. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture.

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5 mètres face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.

12.2.2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Au moins 60 % du nombre d'emplacements exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.

12.2.3. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m² ,
Ou que
- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,
Ou que
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.4. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dispositions spécifiques à la zone UBc

Pour les équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle de Santé, il sera créé a minima 3 places de stationnement pour 5 lits.

Pour les locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces), il sera créé a minima 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher entamée.

Des aménagements paysagers devront être créés pour délimiter les aires de stationnements.

Dispositions particulières au zones UBa, UBb et UBd,

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.3.2. Deux roues non motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dispositions spécifiques au secteur UBc

Pour les équipements publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle de Santé, il sera créé a minima 1 place de stationnement vélo pour 30 lits.

Pour les locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces), il sera créé a minima 1 place de stationnement vélo pour 80 m² de surface de plancher entamée.

Le dimensionnement des aires de stationnement pour vélo suivront la règle suivante : 1m² de surface au sol par place de stationnement.

Dispositions spécifique aux secteurs UBa, UBc et UBd

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés figurant au document graphique n°5.1 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme

13.2. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique n° 5.2 :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.

- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, ...

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire qui devront être justifiés. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte). Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 10/12 cm.

13.3. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.4. Superficie plantée.

13.4.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,4) + (S_{mtv} \times 0,2).$$

13.4.2. Surface plantée minimum

En secteur UBa, il n'est pas fixé de règles.

En secteur UBb et UBd la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaire ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

13.5. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

13.6. Dispositions spécifiques en zone UBc

Les marges de recul identifiées au plan de zonage devront être végétalisées et plantées. Les bandes végétales de 10 mètres de largeur ne devront pas constituer un écran végétal fermé. Elles seront composées d'essences végétales, arbustives et arborées. Un minimum de 3 essences végétales est demandé.

Tous les travaux et constructions soumis à autorisation d'urbanisme peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, ...).

L'ensemble des limites séparatives devra être végétalisé et planté sur une bande de 10 mètres.

Les locaux techniques et installations diverses devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier de manière à réduire leur impact visuel et assurer leur intégration paysagère.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITION REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone est essentiellement résidentielle. Elle est à dominante pavillonnaire et se compose de parcelles régulières de petite taille. Les constructions sont basses et implantées de préférence en retrait par rapport à l'alignement.

L'affectation première de cette zone est l'habitat auquel viennent s'ajouter des services correspondant aux besoins des résidents.

Cette zone comprend six sous-secteurs :

La zone UCa est constituée par un bâti individuel du 19^{ème} siècle et début du 20^{ème} ainsi que par des immeubles collectifs récents.

La zone UCb qui se compose majoritairement de lotissements d'habitation individuelle.

La zone UCc à dominante d'habitat individuel mais qui tend à muter vers de l'intermédiaire. Cette sous zone présente ainsi une hauteur plus importante.

La zone UCd qui correspond à un espace d'habitat pavillonnaire à préserver sur les coteaux de l'Almont.

La zone UCe qui correspond au nord des coteaux de l'Almont. Cette zone comprend quelques habitations entourées de bois et d'une importante végétation sur laquelle il convient de conserver ces espaces de biodiversité et de conforter la dimension naturelle de cet espace.

La zone UCf qui concerne des terrains situés au Nord de la Plaine de Montaigu, entre le futur parc actif et la déviation de la RD605. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat (sans exclure des activités liées à l'urbanisation maîtrisée d'une zone d'habitat), sous forme de maisons individuelles (pavillonnaire résidentiel, bois habité, maisons en bande), d'habitat individuel dense et de petits collectifs.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés et figurant comme tels au document graphique n°5.1 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone UC

- Les opérations de plus de 10 logements sous réserve qu'elles ne comportent pas plus de 35% de logements de moins de 45m² de surface de plancher,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- L'extension de bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de construction existante et/ou 20% de l'emprise au sol totale qui du fait de leur destination ne serait pas admis dans la zone. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage s'ils sont liés à une activité commerciale de vente présente sur place,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sont en outre autorisés sous conditions sur la zone UCc exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,50 mètres de large en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En secteur UCf, aucun accès riverain direct n'est possible sur la RD 1 605.

En secteurs UCa et UCb, aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les constructions de voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage. La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 1.50 mètres.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Toute opération de plus de 5 logements devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

4.4. Réseau de chaleur et de froid

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

4.5. Déchets

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions réalisées sur la Plaine Montaigu ne sont pas soumises à cette règle puisqu'un système différent de collecte est prévu. Les immeubles collectifs de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.6. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements ou à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En zone UCe, pour préserver l'intérêt paysager du site, les terrains constructibles doivent présenter une superficie au moins égale à 2 500m².

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

En secteur UCa, UCb, et UCd, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UCc, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UCe, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UCf, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

6.2. Terrains en angles

Les constructions situées sur un terrain en angle s'implanteront soit à l'alignement des voies, soit conformément aux règles d'implantation du secteur. Les terrains en angle correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public. En secteur UCf les constructions sur un terrain en angle pourront s'implanter librement par rapport aux voies, en cohérence avec les constructions avoisinantes.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.4. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1. Cas général des constructions implantées dans la bande des 20 mètres

Si le terrain présente une façade sur rue égale ou supérieure à 18 mètres, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de l'une au moins des limites séparatives latérales.

Si le terrain présente une façade sur rue inférieure à 18 mètres les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Sur la zone UCf, les constructions pourront dans tous les cas être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Sur les terrains en angle, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques les constructions s'implanteront soit en retrait, soit sur une au moins des limites séparatives latérales. Les terrains en angle correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

Les constructions annexes sont autorisées sur limite séparative latérale à condition de ne pas dépasser 3m50 de hauteur et une superficie maximum de 20m² de surface de plancher.

7.1.2. Cas général des constructions implantées après la bande des 20 mètres

En zone UCb et UCd, les constructions sont interdites au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques. Les extensions d'une construction régulièrement édifiée et conformément à l'article 7.1.3 ci-après, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme pourront être autorisée au-delà de la bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques.

En zone UCa et UCc, après une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait de l'une au moins des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du point le plus haut de la construction devra être inférieure à 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

7.1.3. Marges de retrait

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

7.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

7.2.2. Marges de retrait

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale :

- à 8 mètres sur les terrains de plus de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement de la voie ou emprise publique,
- 4 mètres sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement de la voie ou emprise publique, s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours,
- 2, 50 m sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement de la voie ou emprise publique, s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et suivants, et 7.2 et suivant, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- pour permettre l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment sans pour autant créer de vues supplémentaires sur le bien voisin. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7.4. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.1.3, 7.2.2 ou 7.5 sont autorisés dans la limite d'une réduction des marges de 0,50 mètres.

7.5. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fonds de parcelles.

En cas d'implantation en retrait, le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

En secteur UCf, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire, qui ne respecterait pas la distance imposée.
- les constructions annexes d'une hauteur limitée à 3,5 mètres et d'une superficie maximum de 20m² de surface de plancher.
- les CINASPIC.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie de l'assiette foncière est de :

Disposition générale en zone UCa	50%
Disposition générale en zone UCb, et UCd	40%
Disposition générale en zone UCc	60%
Disposition générale en zone UCe	20%
Disposition générale en zone UCf	75%

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

En secteur UCa, UCb, UCc, et UCd, les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre de l'article 9.1, sont autorisés dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 5 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

En secteur UCa, UCb, UCc, et UCd, l'emprise au sol des CINASPIC ne doit pas excéder 75% de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- la hauteur à l'égout,
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2.,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement,

Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence défini au document graphique n° 5.1+ 0,20 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma dans le lexique).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et que ces infrastructures ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres.

10.2. Limitation des hauteurs

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas. Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

	Hauteur à l'égout	à Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Disposition générale applicable au secteur UCa	8 m	11 m	3
Rue de la Chasse, Chemin des Trois Noyers	6 m	10 m	3
Disposition générale applicable au secteur UCb	6 m	10 m	3
Avenue du Général Patton	9 m	14 m	4
Disposition générale applicable au secteur UCc	9 m	13 m	4
Disposition générale applicable au secteur UCd	7 m	11 m	3
Disposition générale applicable au secteur UCe		8 m	2
Dispositions applicables au secteur UCf		12 m	3

10.3. Dispositions spécifiques

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- L'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- Les CINASPIC.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Une partie de ce secteur est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° inscrites sur le document graphique n° 5.5.

11.1. Aspect général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux
- le rythme et la proportion des ouvertures
- l'harmonie des couleurs

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

11.4. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et service ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

Les caissons des volets roulants de vitrines commerciales sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.5. Toitures

Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.5.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.5.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 25m² de surface de plancher;
- Pour les CINASPIC.

Les terrasses accessibles devront être végétalisées ou paysagées, à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs.

11.6. Clôtures

Rappel : dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahuts sont autorisés avec une hauteur de 80 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement.

11.7. Antennes paraboliques

Une seule antenne parabolique par bâtiment sera acceptée. Elles seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit et de façon à être peu visibles du domaine public.

Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

11.8. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

11.9. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture.

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme).

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5m face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles »

ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération. Chaque place doit être facilement et individuellement accessible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima par des installations de type pergola.

12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce, bureaux ou artisanat :

Il est exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher de construction.

12.2.3. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²

Ou que

- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,

Ou que

- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.4. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.3.2. Deux-roues non-motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

12.3.4. Intégrations environnementales

Si le local à vélo est une annexe qui incorpore une toiture végétalisée, l'obligation de création de place de stationnement automobile pour les constructions à usage d'habitation passera à une place par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique n° 5.2 :

- Aucune construction nouvelle ne peut y être réalisée mis à part une construction annexe limitée à 5m² de surface de plancher.
- L'extension de logements existants (régulièrement édifiés) est autorisée dans la limite de 20m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher. Dans ce cas une seule extension est autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de type air de jeux, bancs, ...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

13.2. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.3. Superficie plantée

13.3.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,4) + (Smtv \times 0,2).$$

13.3.2. Surface plantée minimum

En secteur UCa la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière, exceptée pour les CINASPIC pour lesquelles la surface plantée devra être au moins égale à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UCb, UCd la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière, exceptée pour les CINASPIC pour lesquelles la surface plantée devra être au moins égale à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UCc, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière, exceptée pour les CINASPIC pour lesquelles la surface plantée devra être au moins égale à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UCe, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UCf la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

13.4. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UC14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UCa, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0.5.

En zone UCb, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,4.

En zone UCc, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,6.

En zone UCd, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,4.

En zone UCe, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,1.

En zone UCf, est affecté une surface de plancher globale à répartir entre les différentes constructions de la zone. Cette surface de plancher est de 60 000m².

Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC ne sont pas soumis au coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UD

Les constructions présentes dans cette zone sont essentiellement à usage d'habitation. Cette zone comprend des logements collectifs et individuels et tend à se densifier.

On retrouve un certain nombre d'activité commerciale, de bureaux et d'artisanat. Bien qu'à dominante résidentielle, une mixité de fonction tend à s'installer.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs :

La zone UDa : Ces secteurs sont essentiellement présents sur les entrées de ville. Ils assurent la transition entre un tissu mixte avec un bâti de grande hauteur et le tissu pavillonnaire.

La zone UDb : elle est constituée de secteurs anciennement pavillonnaires qui tendent à muter et où de petites constructions de logements collectifs sont implantées. Elle englobe également le quai Maréchal Joffre qui a accueilli une opération intermédiaire il y a quelques années suite à la reconversion des sites « Vernin ».

La zone UDc : Elle se constitue du secteur bordant la zone de projet des bords de Seine, il doit assurer la transition entre une future zone mixte et dense avec une zone pavillonnaire du 19^{ème}, début 20^{ème}.

La zone UDd : Dans ce secteur situé sur la Plaine Montaigu seront implantés des logements, des équipements publics, collectifs et/ou d'intérêt général (école, crèche) ainsi que des activités notamment un hôtel et des commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier. Ce secteur intègre également le parc actif qui vise à préserver le boisement existant tout en développant des nouveaux usages.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves.

- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés et figurant comme tels au document graphique n°5.1 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UD

- Les opérations de plus de 10 logements sous réserve qu'elles ne comportent pas plus de 35% de logements de moins de 45m² de surface de plancher,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- L'extension de bâtiments existants régulièrement édifiés dans la limite de 20% de la surface de construction existante et/ou 20% de l'emprise au sol total qui du fait de leur destination ne serait pas admis dans la zone. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente présente sur place. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sont en outre autorisés sous condition sur la zone UDb exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun accès riverain direct n'est possible sur la RD 1 605.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage. La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 1.50 mètres.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2 L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements devront permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

4.4. Réseau de chaleur et de froid

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

4.5. Déchets

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions réalisées sur la Plaine Montaigu ne sont pas soumises à cette règle puisqu'un système différent de collecte est prévu. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.6. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements ou à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

En secteur UDa, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UDb, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UDe, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UDe, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

6.2. Terrains en angles

Les constructions situées sur un terrain en angle, s'implanteront soit à l'alignement des voies soit conformément aux règles d'implantation du secteur. Les terrains en angle correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant régulièrement édifié qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.4. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1. Cas général des constructions implantées dans la bande des 20 mètres

En secteur UDa, UDb, UDC :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de l'une au moins des limites séparatives latérales si le terrain présente une façade sur rue égale ou supérieure à 18 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales si le terrain présente une façade sur rue inférieure à 18 mètres.

En secteur UDd :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions s'implanteront soit sur une ou deux des limites latérales, soit en retrait.

Les constructions annexes sont autorisées sur limite séparative latérale à condition de ne pas dépasser 3m50 de hauteur et une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher.

En secteur UDa, UDb, UDC, UDd :

Sur les terrains en angle, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques les constructions s'implanteront soit en retrait, soit sur une au moins des limites séparatives. Les terrains en angle correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

7.1.2. Cas général des constructions implantées après la bande des 20 mètres

En secteur UDa, UDb, UDC, après une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait de l'une au moins des limites séparatives

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du point le plus haut de la construction devra être inférieur à 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

En secteur UDd, après une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes ou emprises publiques, les constructions seront implantées soit sur une ou deux des limites séparatives menant aux voies, soit en retrait.

7.1.3. Marges de retrait

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

7.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UDd.

7.2.2. Marges de retrait

En secteur UDa, UDb, et UDe, le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 8 mètres sur les terrains de plus de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement de la voie ou emprise publique.
- 4 mètres sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours
- 2, 50 m sur les terrains de moins de 25 mètres de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et suivants, et 7.2 et suivant, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- pour permettre l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment sans pour autant créer de vues supplémentaires sur le bien voisin. Dans ce cas une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7.4. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.1. ou 7.2. sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0, 50 mètres.

7.5. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives latérales ou de fonds de parcelles.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

En secteur UDd, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres lorsque l'une au moins des constructions est à usage d'habitation et à 4 mètres dans les autres cas.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui ne respecterait pas la distance imposée, si elle ne diminue pas la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction.

- les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 20m² de surface de plancher.

- les CINASPIC.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1. *En secteur UDa*

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

9.1.2. *En secteur UDb, UDc*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

9.1.3. *En secteur UDe*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la surface du terrain.

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

Les aménagements et travaux, susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre des articles 9.1 et suivants, sont autorisés dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- la hauteur à l'égout.
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2. Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente (voir schémas en annexe au règlement).

Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et que ces infrastructures ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres au-dessus du faîtage ou de l'acrotère de la construction.

10.2. Limitation des hauteurs

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas). Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîtage	Nombre de niveaux
Disposition générale applicable au secteur UDa	9 m	13 m	4
Secteur UDa : rue Gatelliet (du côté des numéros pairs à partir du numéro 20), Rue Albert Salmon, rue du Docteur Pouillot	8m	11 m	3
Disposition générale applicable au secteur UDb	9 m	13 m	4
Quai maréchal Joffre (secteur UDb)		18m	5
Disposition générale applicable au secteur UDc		13 m	5
Disposition générale applicable au secteur UDd			5

10.3. Dispositions spécifiques

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- L'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.
- Les CINASPIC

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Une partie de ce secteur est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° inscrites sur le document graphique n° 5.5.

11.1. Aspect général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux
- le rythme et la proportion des ouvertures
- l'harmonie des couleurs

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

Les murs végétalisés sont acceptés ainsi que les façades en bois à condition que la pérennité des matériaux soit prise en compte.

11.4. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et service ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

Les caissons des volets roulants de vitrines commerciales sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.5. Toitures

Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.5.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture.

11.5.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3, 50 mètres et d'une superficie maximum de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les CINASPIC

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)...

11.6. Clôtures

Rappel : dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m. Dans le cas d'une clôture séparant deux terrains avec une différence de niveau, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau moyen. (Voir schéma en annexe)

Pour les clôtures sur rue, les murs bahuts sont autorisés avec une hauteur de 80 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement, dans les mêmes harmonies.

11.7. Antennes paraboliques

Une seule antenne parabolique par bâtiment sera acceptée. Elles seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit et de façon à être peu visibles du domaine public.

Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

11.8. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

11.9. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.4. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme).

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.5. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5 mètres face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération. Chaque place doit être facilement et individuellement accessible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima par des installations de type pergola.

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.

12.5.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat et l'hébergement hôtelier :

Il est exigé une place par tranche de 50m² de surface vente. Les résidences hôtelières doivent réaliser 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.5.3. Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Au moins 60 % du nombre d'emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.

12.5.4. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,
Ou que

- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,
Ou que

- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.5.5. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.6. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.6.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.6.2. Deux-roues non-motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.6.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

12.6.4. Intégrations environnementales

Si le local à vélo est une annexe qui incorpore une toiture végétalisée, l'obligation de création de place de stationnement automobile pour les constructions à usage d'habitation passera à une place par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

ARTICLE UD13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique 5.4 :

- Aucune construction nouvelle ne peut y être réalisée mis à part une construction annexe limitée à 5m² de surface de plancher.
- L'extension de logements existants (régulièrement édifiés) est autorisée dans la limite de 20m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher. Dans ce cas une seule extension est autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de type air de jeux, bancs, ...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire qui devront être justifiés. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter circonférence inférieure à 12/14cm.

13.2. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.3. Superficie plantée

13.3.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,4) + (S_{mtv} \times 0,2).$$

13.3.2. Surface plantée minimum

En secteur UDa, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UDb et UDC, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UDD, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

13.4. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UDa, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0.70.

En zone UDb, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,5.

En zone UDC, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1.

En secteur UDD :

Une surface de plancher globale est affectée à la zone à répartir entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de 50 000m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone couvre les extensions périphériques nord et est de la ville, les zones de projet et les entrées de ville qui tendent à être densifiées. Les constructions présentes dans cette zone sont essentiellement à usage d'habitation. Cette zone se caractérise par une diversité morphologique du bâti souvent de grande hauteur. Ce sont des secteurs dynamiques. Ils comprennent les secteurs de projets ainsi que les quartiers en cours de réhabilitation dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

Ces zones sont mixtes mais certains secteurs sont affectés plus particulièrement à l'habitat avec une dominante de logements collectifs.

On retrouve un certain nombre d'activité commerciale, de bureaux et d'artisanat. Bien qu'a dominante résidentielle, une mixité de fonction tend à s'installer.

Cette zone comprend cinq sous-secteurs :

La zone UEa : Cette zone correspond aux entrées de ville (par exemple avenue du Général Patton ou avenue de Meaux) qui se dessinent par un front bâti d'une hauteur relativement importante en lien avec les Hauts de Melun et le quartier Schuman.

La zone UEb : Ces secteurs correspondent aux espaces qui sont définis comme des zones de projets sur lesquels il est important d'anticiper de futurs aménagements d'ensemble; amenés à être densifiés, leur programme précis n'est pas encore connu. Leur aménagement devra faire l'objet d'études spécifiques. Actuellement la ville de Melun mène des études sur la reconversion de ces secteurs en vue d'y intégrer une plus grande diversité fonctionnelle et d'habitat.

La zone UEc : Elle correspond aux grands ensembles construits dans les années soixante et soixante-dix qui se situent sur les Hauts de Melun mais également dans le secteur du square Lebon. Elle englobe un grand nombre d'équipements publics d'accompagnement.

La zone UEd : Cette zone se situe sur l'entrée de ville avenue de Meaux. Elle fait l'objet d'opérations de rénovation urbaine et doit accueillir des équipements publics, du logement, de l'activité et des services.

La zone UEe : Cette zone est la plus dense de la Plaine Montaigu. Un front bâti devra être aménagé sur la RD605 actuelle en réponse au Programme de Rénovation Urbaine des Hauts de Melun et spécifiquement du secteur Montaigu. Il constituera une accroche urbaine forte en entrée du rond-point Beauregard. Il s'agit sur ce secteur de réaliser une zone mixte pouvant accueillir différents types d'habitats collectifs ou intermédiaires ainsi que des activités commerciales, des services et des équipements publics. Cette zone accueillera ponctuellement en cœur d'îlots des opérations de logements individuelles afin d'éviter une conception architecturale et urbaine trop uniforme.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique 5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UE

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- L'extension de bâtiments existants régulièrement édifiés dans la limite de 20% de la surface de construction existante et/ou 20% de l'emprise au sol total au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme qui du fait de leur destination ne serait pas admis dans la zone,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente présente sur place.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun accès riverain direct ponctuel n'est possible sur la RD 306. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

Aucun accès riverain direct n'est possible sur la RD 1 605 et la RD 306. Aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les constructions de voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements devront permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

4.4. Réseau de chaleur et de froid

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

4.5. Déchets

Les locaux destinés à accueillir des déchets devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions réalisées sur la Plaine Montaigne ne sont pas soumises à cette règle puisqu'un système différent de collecte est prévu. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerces et services devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux de stockage des déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.6. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements ou à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

En secteur UEa, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UEb et UEd, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UEd, ne sont pas soumis à cette règle les terrains en angle lorsque la composition urbaine le justifie. Les terrains en angles correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

Sur le quai Hyppolite Rossignol, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du quai Hyppolite Rossignol.

En secteur UEc, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UEe, les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain défini au document graphique n° 5.1. devront s'implanter avec un recul de 2 à 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA. Sur le reste de la zone, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de la limite du domaine public.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 40m² de surface de plancher ne sont pas soumis aux règles d'implantation énoncés à l'article 6.1 lorsqu'ils s'incorporent à la clôture sur rue.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

6.2. Extensions de bâtiments qui ne respecteraient pas les règles d'implantation

L'extension d'un bâtiment qui ne respecterait pas l'implantation imposée pourrait dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.3. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. En cas de recul la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

7.1. Dispositions générales

Les constructions annexes sont admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3m50 et que leur superficie soit inférieure à 40m² de surface de plancher.

En zone UEa :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

En zone UEb et UEc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions n'excédant pas 4 mètres de hauteur et se composant uniquement d'un rez-de-chaussée pourront s'implanter en limite séparative.

En zone UEd et UEe :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont celles définies au 7.2.

7.2. Marges de retraits

En zone UEa, UEb, UEc, et UEe, le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

En zone UEd, le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 2,50 mètres.

7.3. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, celui-ci pourra être implanté à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.1 et 7.2 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0,5 mètres.

7.4. Servitudes de cour commune

An zone UEd, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de servitudes de cour commune établies en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

En secteur UEe, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut étant entendu que cette distance ne peut être inférieure à 6m dans le cas d'habitations et 4 mètres pour les autres constructions.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui ne respecterait pas la distance imposée, si elle ne diminue pas la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction.
- les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 40m² de surface de plancher.
- les CINASPIC.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales,

L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie de l'assiette foncière est de :

Disposition générale applicable en zone UEa	60%
Disposition générale applicable en zone UEb et UEc	50%
Disposition générale applicable en zones UEe	75%

Sur la zone UEd, il n'est pas fixé de règles.

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

En secteur UEa, UEb, UEc, et UEe, sont autorisés les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre de l'article 9.1 dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- la hauteur à l'égout.
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence défini au document graphique n° 5.1 + 0,20m.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma annexé au règlement),

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et que ces infrastructures ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres.

10.2. Hauteurs maximums admises

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas). Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

	Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Disposition générale applicable au secteur UEa	16m	5
Disposition générale applicable au secteur UEb	18 m	5
Disposition générale applicable au secteur UEc	16 m	5
Disposition générale applicable au secteur UEd		5
Disposition générale applicable au secteur UEe	17	5

Ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux CINASPIC

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect général

Une partie de ce secteur est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° identifiées sur le document graphique n° 5.3.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux
- le rythme et la proportion des ouvertures
- l'harmonie des couleurs

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqué et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

11.4. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et services ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

Les caissons des volets roulants de vitrines commerciales sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.5. Toitures

Les dispositions des articles 11.4.1 et 11.4.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.5.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture.

11.5.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 25 m² de surface de plancher;
- Pour les CINASPIC

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...). En revanche, les bâtiments provisoires ne sont pas soumis à cette disposition.

11.6. Clôtures

Rappel : dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

11.6.1. Dispositions applicables aux secteurs UEa, UEb, UEc, et UEe

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahut sont autorisés avec une hauteur de 80 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement.

11.6.2. Dispositions applicables au secteur UEd

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, similaires aux murs et constructions environnantes, surmontées de grilles ou treillage et doublées d'une haie vive. La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Pour les autres destinations et les constructions à usage mixte, il n'est pas fixé de règles.

11.7. Antennes paraboliques

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles seront de diamètre limité et de couleur neutre. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

11.8. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

11.9. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme).

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5 mètres face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération. Chaque place doit être facilement et individuellement accessible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.

Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima par des installations de type pergola.

12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat :

Il est exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher de construction.

12.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Au moins 60 % du nombre d'emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.

12.2.4. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,
Ou que

- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,
Ou que

Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.5. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.3.2. Deux-roues non-motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique n° 5.4 :

- Aucune construction nouvelle ne peut y être réalisée mis à part une construction annexe limitée à 5m² de surface de plancher.
- Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de type air de jeux, bancs, les cabanons de jardins dans le cadre d'un aménagement de jardins familiaux et limités à 10 m² par unité de 2 jardins.
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire qui devront être justifiés. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter circonférence inférieure à 12/14 cm.

13.2. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.3. Superficie plantée.

13.3.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,

- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,4) + (S_{mtv} \times 0,2).$$

13.3.2. Surface plantée minimum

En secteur UEa la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEb et UEC, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEe la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEd il n'est pas fixé de règle.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes

13.4. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

13.5. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UE14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur UEa, UEb, UEc et UEd, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de :150 000m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone couvre les implantations d'activités existantes, en limite de la zone industrielle de Vaux-le-Pénil, dans le secteur de la gare au bord du pôle des sports.

Elle est affectée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

La réglementation applicable confirme cette affectation car elle vise à ne pas admettre l'habitat excepté les logements en lien direct avec l'activité.

Cette zone comprend la zone industrielle de Vaux-le-Pénil et des secteurs proches des emprises ferroviaires constituées essentiellement des implantations de la COOPER.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation sauf celles prévues à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique n° 5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Sont autorisées sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- L'extension de constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées dans la limite de 20% de la surface de construction existante et/ou 20% de l'emprise au sol total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cas une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'habitation dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales, ou de service implantées dans la zone.

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Le raccordement à la fibre optique devra être prévu jusqu'en limite de propriété.

4.4. Réseau de chaleur et de froid

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

4.5. Déchets

Les commerces et services devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagé.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

4.6. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

6.2. Extensions de bâtiments qui ne respecteraient pas les règles d'implantation

L'extension d'un bâtiment qui ne respecterait pas l'implantation imposée pourrait dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas soumis aux règles d'implantation énoncées à l'article 6.1 lorsqu'ils s'incorporent à la clôture.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 5 mètres.

7.2. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.1 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 50cm.

Les constructions annexes ne comportant ni ateliers de fabrication, ni stockage, d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres et qui ne respecteraient pas les marges de retrait de l'article 7.1. sont autorisées.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire, qui ne respecterait pas la distance imposée. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Les constructions annexes d'une hauteur limitée à 3 mètres et d'une surface inférieure à 25m² de surface de plancher.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie comme hauteur maximum.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 mètres.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma annexé au règlement).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Limitation des hauteurs

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UF11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect général

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° identifiées sur le document graphique n° 5.5.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqué et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

11.4. Façade commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et services ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

Les caissons des volets roulants de vitrines commerciales sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.5. Clôtures

Il est recommandé de réaliser les clôtures en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

11.6. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

11.7. Capteur solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture

11.8. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou masquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5m face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne comptent que pour une place. Chaque place doit être facilement et individuellement accessible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage de commerce :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente. Au-delà de 2000 mètre carré de surface de plancher il sera créé une place pour 20 m² de surface de vente.

12.2.2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

12.2.3. Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat

Il sera exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher et une aire de livraison par unité foncière.

12.2.4. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,
Ou que

- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,
Ou que

Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.5. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux une place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

Pour les constructions à usage de commerce une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de vente

12.3.2. Deux-roues non-motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter.

La marge de recul en façade sur voie de desserte devra obligatoirement être traité en espace vert de pleine terre et planter d'un arbre de haute tige espacé de 5 mètres sauf impératif technique ou de sécurité.

13.2. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UF14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond à l'emprise de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Grüber ». Le découpage de cette zone correspond au plan d'aménagement de zone de cette ZAC.

Il s'agit d'une zone correspondant aux terrains anciennement occupés par les Brasseries Grüber, situés sur les communes de Melun et Dammarie-les-Lys.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

Un secteur UGa qui correspond au site occupé par les anciennes Brasseries Grüber sur le territoire de Melun. Une programmation mixte doit être développée sur ce secteur. Il est une porte d'entrée de la ville et accueille la Cité judiciaire et ses annexes.

Un secteur UGb qui comprend les parcelles situées au nord de la rue de l'industrie et comprises entre la RN6, la voie SNCF et la limite communale. Il est constitué de quatre îlots. L'îlot situé entre la RN 6 et le parc de Stationnement Régional existant (PSR) à vocation de commerces, bureaux, hôtel et centre d'affaires. L'îlot situé rue de l'Industrie et constitué de parcelles appartenant à la SNCF à vocation de logements et de bureaux. Sur le reste de la rue de l'Industrie la vocation première des constructions est le logement.

Un secteur UGc qui correspond au périmètre de la gare SNCF et comprend en quasi-totalité des propriétés de la SNCF. Il englobe ainsi la gare SNCF, la gare routière située place Gallieni et les terrains SERNAM qui ont vocation à accueillir une programmation mixte.

Un secteur UGd qui comprend les parcelles situées entre la rue Albert Moreau et les voies SNCF.

Un secteur UGy qui correspond au domaine ferroviaire S.N.C.F.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement à venir et conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la réglementation d'une partie du secteur est amenée à évoluer ultérieurement.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les carrières.

Sont en outre autorisé en secteur UGd et UGa4 exclusivement :

- Les constructions à usage de commerces,

Sont en outre autorisé en secteur UGb2 exclusivement :

- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de service,

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique n°5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et

hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UG

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions neuves, le long des voies indiquées au plan des servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur » et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à la condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :
 - o Du type de voie ;
 - o Du nombre de files de circulation ;
 - o Du type d'urbanisme ;
 - o De la distance à la voie ;
 - o De la hauteur de construction.
 - o Les prescriptions d'isolement
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Sont en outre autorisés sous conditions dans le secteur UGa4 exclusivement

- les constructions à usage administratif, destinées à l'enseignement et l'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités de la Chambre des Métiers de Seine et Marne.

Sont en outre autorisés sous conditions dans le secteur UGA5 exclusivement

- o Toutes occupations du sol à conditions qu'elles soient affectées à la Cité Judiciaire et à ses annexes, y compris les logements de fonction et de gardiennage ;
- o Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc...

- Les parcs de stationnement public de surface ;

Sont en outre autorisés sous conditions dans le secteur UGb2 exclusivement

- L'extension du Parc de Stationnement Régional existant (PSR) ;
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que les parcs de stationnement, transformateurs...)

Sont en outre autorisé sous conditions dans les secteurs UGb3 et UGc exclusivement

- Les commerces de proximité à condition que leur surface ne soit pas supérieure à 150 m² utiles par unité de vente. Ces restrictions ne concernent pas la bâtiment SNCF et les implantations commerciales pouvant s'y réaliser
- Les constructions neuves le long des voies indiquées au plan « servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace intérieur » et dont les façades sont exposées aux bruits directs de la voie, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant en fonction :
 - Du type de voie ;
 - Du nombre de files de circulation ;
 - Du type d'urbanisme ;
 - De la distance de la voie ;
 - De la hauteur de la construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie.

Sont en outre autorisés sous conditions dans le secteur UGy exclusivement

- Les constructions à usage d'activité économique ou d'entrepôt même si elles ne sont pas utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à condition que les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévue de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage.
- Les constructions à usage d'habitation aux bruits de la RN 372, de la rue des frères Thibault, et de la voie ferrée de Paris à Lyon et Paris /Melun via Corbeil, classées comme axes nuisant de type I et II à moins de quatre files seront soumises à isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Dispositions générales

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Ces caractéristiques s'appliquent également aux voies piétonnes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Dispositions spécifiques à la zone UGa5

Les accès pourront se faire exclusivement par la façade sur la voie intérieure au secteur UGa.

Tout accès direct est interdit sur le boulevard Jean Jaurès (RN 372) et sur l'avenue de la Division Leclerc (RN6), sauf éventuellement un accès pour les fourgons cellulaires

3.3. Dispositions spécifique à la zone UGy

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Sur la zone UGy, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. A cet effet, une étude de sol devra être jointe à la demande de permis de construire. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.3. Déchets

Les commerces et services devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

4.4. Desserte téléphonique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil seront à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

Les constructions, devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.2.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

Le long de rue de la brasserie Grüber, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points ($h=l$). Cette disposition ne s'applique pas lorsque des marges de retrait sont indiquées sur le document graphique n°5.2.

6.2. Saillies et oriels sur les marges de reculement

Elles sont autorisées à condition d'être situées à au moins 2,40 mètres du niveau du sol.

Sur les marges de retrait indiquées sur le document graphique n°5.2, la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 1,50 mètre.

Sur le domaine public, les saillies devront respecter les règles de voirie en vigueur.

6.3. Dispositions spécifiques au secteur UGa4 et à la zone UGy

Il n'est pas fixé de règles.

6.4. Dispositions spécifiques au secteur UGa5

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas lorsque des marges de retrait sont indiquées sur le document graphique n° 5.5 « dispositions règlementaires applicables à la zone UG ».

6.5. Dispositions spécifiques aux zones UGb, UGc, UGd

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

ARTICLE UG7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

7.1. Dispositions générales

Les constructions, hors saillies et encorbellements, devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.2.

En cas d'implantation en retrait, le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale :

- A la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours avec un minimum de 3 mètres,
- A la hauteur de tout point de la construction si celles-ci dispose des baies ou des vues avec un minimum de 8 mètres.

7.2. Dispositions spécifiques au secteur UGa4

Dans le secteur UGa4, en limite de ZAC, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3. Dispositions spécifiques au secteur UGa5

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative latérale dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies.

En cas d'implantation en retrait, et au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesuré à partir de l'alignement des voies, le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est telle que défini au 7.1.

7.4. Dispositions spécifiques aux secteurs UGb1, UGb2

Il n'est imposé aucune règles de limitation de vues en limite d'îlot, outre celles imposées en limite du domaine S.N.C.F.

7.5. Dispositions spécifiques à la zone UGy

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, soit en observant une marge de recul qui ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

Des marges particulières pourront être demandées par les services compétents en vue de la protection contre l'incendie des bâtiments.

Toutefois, cette distance pourra ne pas être respectée dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante et à condition qu'ils se fassent en continuité, en harmonie et sans modification de la marge de recul de la construction existante.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute de la construction, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

La plus courte distance entre deux bâtiments ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions spécifiques au secteur UGa5

Il n'est pas fixé de règles.

8.3. Dispositions spécifiques à la zone UGy

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma annexé au règlement),

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale sauf indication contraire. Ils devront être reculés par rapport à la façade d'une distance d'au moins 2 mètres et faire l'objet d'un traitement architectural.

10.2. Limitation des hauteurs

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas. Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique.

	Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Dispositions générales applicables à la zone UGa		
Disposition générale applicable aux secteurs UGa1, UGa2		6
Disposition générale applicable au secteur UGa3		7
Disposition générale applicable au secteur UGa4		5
Disposition générale applicable au secteur UGa5	24 m	
Dispositions générales applicables à la zone UGb		
Disposition générale applicable au secteur UGb1		8
Disposition générale applicable au secteur UGb2		4
Disposition générale applicable au secteur UGb3 et UGb4		5
Dispositions générales applicables à la zone UGc		
Disposition générale applicable au secteur UGc1		6
Disposition générale applicable au secteur UGc2, UGc3		5

Disposition applicable à la zone UGd 5		
Disposition applicable à l'ensemble de la zone UGd		5
Dispositions générale applicable à la zone UGy :		
Pour les constructions à usage d'habitation		3
Pour les constructions à usage d'activités	15m	

Les façades des secteurs UGa2 et UGa3 sur la rue Fabien et l'avenue Jean Jaurès formant une entité architecturale « porte de ville », leur hauteur devra être, sur la partie de façade, en arc de cercle et sur leur retour au moins sur une distance de 15 mètres, identique.

Les hauteurs des bâtiments en limite de ZAC ou d'îlot devront s'harmoniser avec les constructions voisines.

Dispositions spécifiques au secteur UGy

Pour les CINASPIC (équipements publics ferroviaires), il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Il est recommandé que les constructions soient édictées conformément au Cahier des Recommandations Architecturales.

Les points mentionnés au document graphique n° 5.2 feront l'objet d'un traitement particulier.

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Aspect général

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne le volume des immeubles, l'aspect des façades et des toitures.

11.1.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.1.3. Parements extérieurs

Chaque projet devra faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.

Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.4. Toitures

11.1.4.1. Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminée, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.1.4.2. Dispositions spécifiques aux zones UGa1, UGa2, UGa3, UGa4, UGb3, UGb4 et UGc, et UGd

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture en pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à versants dont la pente sera comprise entre 20 et 45° en ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.1.5. Clôtures

Dans la zone UGa et dans les secteurs UGb3 et UGb4, tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

11.1.6. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustible sont interdites.

11.2. Dispositions spécifiques à la zone UGa5

Les constructions à édifier devront présenter un aspect compatible avec le caractère public de l'édifice et sa situation privilégiée sur les voies d'accès aux communes de Melun et de Dammarie-les-lys. En particulier, il devra être tenu compte de sa position privilégiée par rapport aux voies ferrées, à la gare de Melun et à la place de l'Ermitage.

11.3. Dispositions spécifiques à la zone UGb1

Les façades des constructions latérales, postérieures et sur les voies S.N.C.F. doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée et amiante ciment, en papier goudronné, sont interdites.

Cet îlot sera traité sans clôture sur le domaine public.

Les clôtures éventuelles sur le domaine S.N.C.F. ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètres.

11.4. Dispositions spécifiques à la zone UGb2

Le traitement architectural de l'extension du P.S.R. devra être particulièrement soigné tant en ce qui concerne les façades que les terrasses (bacs à fleurs, plantations, etc...).

Dans le cadre de cette extension, il sera procédé à la réhabilitation du bâtiment actuel dans le même esprit.

11.5. Dispositions spécifiques à la zone UGy

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, une clôture pourra être imposée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Cette clôture sera dans tous les cas doublée de plantation de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les citernes à gaz liquéfiés ou a mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de

la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme).

- aux aménagements et aux extensions limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Le stationnement privé de surface est interdit.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5m face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération. Chaque place doit être facilement et individuellement accessible.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation:

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

En secteur UGy, une partie des emplacements au moins égale à 50% devra être aménagée en sous – sol.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues.

12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement à l'exception des commerces de proximité d'une surface de plancher inférieure à 150 m² qui devront toutefois comporter une place minimum de stationnement.

12.2.3. Hôtel

Il est exigé une place pour 2 chambres.

12.2.4. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). Dans le secteur UGa4, dans les établissements d'enseignement, il sera créé une place de stationnement par classe.

12.3. Dispositions spécifiques à la zone UGa5

Le stationnement de surface est autorisé pour les places destinées aux VIP et véhicules de livraisons.

Il sera prévu une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher, pour le stationnement des véhicules des personnes liées à l'activité de la cité judiciaire.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Dans la mesure où le programme construit comportera des espaces libres non construits, toute demande de permis de construire sera accompagnée :

- D'une note justifiant le choix du parti paysager ;
- D'un plan détaillé des espaces verts indiquant la nature et le nombre de sujets plantés ;
- D'un plan des liaisons piétonnières.

13.2. Dispositions spécifiques aux zones UGa1, UGa2, UGa3, UGa4, UGb1, UGc

70% des espaces libres de constructions seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

Les espaces verts sur dalle devront comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 mètres pour le gazon ;
- 0,60 mètres pour les arbustes ;
- 1,40 à 1,80 pour les arbres à grand développement.

Les rampes d'accès sont autorisées dans les espaces verts privés à condition qu'elles soient découvertes.

13.3. Dispositions spécifiques à la zone UGa4,

L'espace vert existant devra être protégé. Il ne devra pas être porté atteinte ni à sa surface ni à ses plantations.

Toute modification de l'état des terrains concernés ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est porté atteinte ni à la superficie, ni à l'unité, ni au caractère desdits espaces verts. Par contre, toutes les mesures doivent être prises pour entretenir et même améliorer le caractère de l'espace vert protégée.

13.4. Dispositions spécifiques à la zone UGa5

Les espaces libres non bâtis et non équipés par des places de stationnement devront être plantés.

En cas de création d'une terrasse couvrant un rez-de-chaussée, des prescriptions pourront être imposées en matière de plantation.

13.5. Dispositions spécifiques à la zone UGb2

Il n'est pas fixé de règles

13.6. Dispositions spécifiques à la zone UGy

Les constructions et installations admises dans la zone, en vertu du règlement ne seront cependant autorisées que :

- Si elles respectent le boisement existant (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire).
- Si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

ARTICLE UG14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Dispositions spécifiques à la zone UGa

La surface de plancher affectée aux secteurs UGa1, UGa2, UGa3 est de : 24 090m².

Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni les équipements d'infrastructures.

La surface de plancher affectée au secteur UGa5 est de 25 000m².

14.2. Dispositions spécifiques à la zone UGb

La surface de plancher affecté au secteur UGb1 est de : 19 000 m².

Les commerces pourront atteindre une surface maximum de 4 000 m² (hors réserves et parties communes), avec possibilité d'une seule unité à 1 200 m².

Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure.

La surface de plancher affecté au secteur UGb3 est de : 6 000m².

La surface de plancher affecté au secteur UGb4 est de 5 000 m².

14.3. Dispositions spécifique à la zone UGc

La surface de plancher affecté aux secteurs UGc1 est de 7 000m².

La surface de plancher affecté aux secteurs UGc2 est de 6 000m².

La surface de plancher affecté aux secteurs UGc31 est de 14 000m².

Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure.

14.4. Dispositions spécifiques à la zone UGd

La surface de plancher affecté à la zone UGd est de 4 500 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UY

Cette zone couvre l'ensemble du domaine ferroviaire nécessaire à l'exploitation du service public des chemins de fer. Cette affectation doit être maintenue.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique n°5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et

hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

Sont autorisés sous conditions

- Les installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi N° 76.663 du 16 juillet 1976, utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe général d'implantation

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des actuel ou futur des voies de desserte.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le calcul des marges de retraits par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 6 mètres.

L'implantation sur les limites séparatives sera toutefois admise pour les constructions à usage d'habitation n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et d'une surface inférieure à 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum les constructions à usage d'habitation d'une hauteur limitée à 3,50 mètres et d'une surface inférieure à 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie comme hauteur maximum.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente (voir schémas en annexe au règlement).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

10.2. Limitation des hauteurs

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC du Champ de Foire. Elle est découpée en deux zones UZa et UZb qui correspondent aux zones ZBa et ZBb du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC. L'acte de création de la ZAC pourrait être amené à évoluer, afin de définir un nouveau projet d'ensemble sur ce périmètre. Dans ce cas une évolution du règlement de la zone UZ serait envisageable pour donner une traduction règlementaire à la nouvelle programmation.

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les carrières.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux document graphique 5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UZ

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions destinées à recevoir les activités commerciales, artisanales, hôtelières, bureaux, de services et toutes activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone,

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès à la zone doivent être effectués sur la RN 6 et la RN 446, par les voies figurant au document graphique n°5.6.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès particuliers devront avoir au moins 3,50 mètres de largeur et avoir moins de 50,00 mètres de longueur.

D'une façon générale, à l'intérieure d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètre de largeur.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des zones seront aménagées pour recevoir l'emprise des arrêts de transport en commun.

Les circulations piétonnes seront clairement et physiquement séparées de la circulation automobile. Les intersections des voies piétonnes et automobiles seront traitées en conséquence.

Aucun accès riverain direct n'est possible sur la RD 306.

ARTICLE UZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Pour chaque réseau d'assainissement, un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'extérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle (il pourra être réalisé un regard de visite pour deux lots adjacents).

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

L'ensemble des bâtiments ainsi que les voiries sis sur les terrains de la zone et les terrains des ateliers municipaux seront raccordés en eaux pluviales à un bassin de rétention dont le volume sera calculé sur une période de retour d'insuffisance de 15 ans.

4.3. Eclairage public

L'éclairage de la chaussée est assurée par des candélabres distants de 40 mètres environ.

L'alimentation du réseau d'éclairage public sera assurée à partir d'un poste de transformation public équipé d'une armoire.

4.4. Desserte téléphonique

Un réseau multibulaire est prévu sous trottoir, avec chambre de tirage et de raccordement.

4.5. Electricité

Il sera prévu les postes de transformation MT-BT publics nécessaires à la fourniture d'électricité aux établissements ainsi que les câbles d'alimentation jusqu'aux limites des propriétés (réseau enterré).

4.6. Nuisances et pollution

Chaque acquéreur devra assurer l'élimination des pollutions et des nuisances. Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

4.7. Ordures ménagères

Chaque acquéreur devra respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, les arrêtés communaux et intercommunaux. Des locaux seront réservés et intégrés à cet effet à chaque construction.

ARTICLE UZ5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.3.

Pour l'implantation des postes de transformations électriques ou de détente de gaz, aucune marge de reculement par rapport aux voies ne sera imposée, à condition que, par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures et constructions qui les jouxtent.

Toute construction est interdite dans les marges de reculement à l'exception des constructions en sous-sol et des rampes d'accès aux parkings.

ARTICLE UZ7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

Les constructions, devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n°5.3.

Le plan s'organise autour d'un axe central avec unité de façade.

ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions de l'opération ne pourra excéder 60% de la surface totale du terrain affecté à la ZAC.

ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie comme hauteur maximum par référence au point le plus élevé du bâtiment, faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, dans le sens de la plus grande pente (voir schémas en annexe au règlement).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale sauf indication contraire. Ils devront être reculés par rapport à la façade d'une distance d'au moins 2 mètres et faire l'objet d'un traitement architectural.

10.2. Limitation des hauteurs

	Hauteur maximum
Disposition générale applicable au secteur UZa	10 m
Disposition générale applicable au secteur UZb	21 m

ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect général

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne le volume des immeubles, l'aspect des façades et des toitures.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur d'une unité d'aspect.

Chaque projet devra faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.

Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

11.4. Toitures

Il n'est pas imposé de mode de couverture. Toutefois, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.5. Clôtures

Dans le cas de clôtures, les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grillages plastifiés ou de grilles doublés de haies vives sur poteaux métalliques.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions de l'établissement projeté et le voisinage immédiat.

11.6. Locaux techniques et logements de fonction

Les locaux techniques (tels que transformateur EDF, postes de détente gaz, chaufferies, local ordures ménagères etc...) devront être intégrés à la construction ou à la clôture.

Les logements de fonction seront impérativement intégrés au bâtiment auquel ils se rattachent.

11.7. Dispositions diverses

Dans les opérations d'ensemble, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées dans la mesure où cela sera possible, sans nuire aux conditions d'exploitations et d'entretien.

ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir une place dans un parc privé situé à proximité de l'opération.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

La surface d'une place de stationnement y compris l'aire de dégagement, est fixée à : 25 m²

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle ainsi qu'à l'occasion de tout changement d'affectation des locaux et de toute augmentation des surfaces (bureaux, commerces etc...) des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies ci-après.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation:

Il est exigé deux places de stationnement automobile par logement dont au moins une sera couverte.

12.3. Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

12.4. Pour les constructions à usage de commerce

Pour 100m² de surface de plancher construite, il sera créé 1,8 emplacement de parking.

ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 50 m² environ de la superficie de la surface plantée. Pour les aires de stationnement, des haies vives accompagneront les arbres à hautes tiges.

Les plantes des arbres à hautes tige devront avoir au moins 12 cm de circonférence.

Les plantations devront être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux. Elles devront être entretenues et remplacées en cas de destruction, pour quelque cause que ce soit.

Lors de la présentation de la demande de permis de construire, le pétitionnaire sera tenu de faire figurer la position des arbres à haute tige et des zones paysagées ainsi que les essences des arbres.

ARTICLE UZ14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher affecté au secteur UZa est de 60 000m².

La surface de plancher affecté au secteur UZb est de 6 000 m².

TITRE III- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE 2AU)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU se compose d'une zone naturelle peu ou pas équipée qui a vocation à devenir à terme une zone où l'urbanisation se décidera dans le cadre d'un projet global en cohérence avec le PADD et le Projet Urbain « Oxygène » de la Ville de Melun.

Le périmètre de la zone 2AU se situe à proximité de la commune de Rubelles. Son aménagement futur doit permettre la création d'une zone d'activité à dimension communautaire.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique n°5.1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

Sont autorisées sous conditions

- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIES

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Aucun accès direct n'est possible sur la RD 1 605.

Aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul en façade sur voie de desserte devra obligatoirement être traitée en espace vert de plaine terre.

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE II- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone correspond à des territoires à caractère d'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances.

Une partie de cette zone est exposée aux risques inondations et couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation ou au risque lié à la zone inondable de l'Almont.

Elle se divise en plusieurs secteurs :

Le secteur Na qui correspond aux espaces naturels boisés du territoire communal et au secteur du ru de l'Almont

Le secteur Nb, qui correspond à des équipements sportifs et de loisirs existants ou futurs.

Le secteur Nc, qui englobe les parcs urbains existants ou futurs,

Le secteur Nd, qui correspondant à l'air d'accueil des gens du voyage et à l'air des semi-sédentaires. Ce zonage correspond à l'air actuellement existante qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Une étude a été effectuée pour permettre son implantation aux abords d'une route à grande vitesse.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques n°5.1.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Les constructions, installations, travaux devront se conformer au règlement sanitaire départemental

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone N :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

- Les aménagement et équipements légers sanitaires.
- Les aménagements et équipement légers de loisirs.
- Les locaux de maintenance.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les constructions et ouvrages à usage d'équipements collectifs dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63KV présentant une longueur supérieure à 1km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422- 2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Na exclusivement

- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2.
- Les cimetières.

Sont en outre autorisées sous conditions en secteur Na et Nc exclusivement

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ou des espaces verts urbains.
- L'aménagement de cheminements piétonniers.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Nb exclusivement

- Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui y sont liés sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations fixées par le PPRI
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des semi-sédentaires.

Sont en outre autorisés sous condition sur la zone Nd exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Aucun accès direct n'est possible sur la RD 1 605.

Aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Le pétitionnaire devra se conformer au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2 L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

4.4. Déchets

Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux de stockage des déchets lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins :

- 10m par rapport à l'alignement des voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- Les jardins partagés.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum, les constructions d'une hauteur inférieures à 3 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 15m².

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales,

L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie de l'assiette foncière est de 5%

9.2. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie en hauteur maximum par référence au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de la demande.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence défini au document graphique n° 5.1+ 0,20m.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma annexé au règlement).

10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 4m.

En zone Nb, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect Général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire, sauf en zone Nb.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales.

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

11.4. Toitures

11.4.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminée, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

Il est recommandé de recouvrir les toitures de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée, intégration de panneaux solaires, etc.) ou que leur intégration architecturale et paysagère soit particulièrement étudiée et dûment justifiée.

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)...

11.5. Clôtures

Rappel : dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

11.6. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

11.7. Capteur solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement. Dans le cas où un arbre devrait être remplacé, il le sera par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

13.3. Aires de stationnement

Sur la zone Nb, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de superficie affectée à cet usage. Elles devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE N14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

LEXIQUE

Accès : Espace affecté à l'accès à la voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert.

Acrotère : L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé d'étanchéité, non compris les éléments d'ornementation et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Aire de stationnement : voir stationnement.

Alignement : Limite du domaine public (voirie, places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières...) au droit des propriétés privées riveraines.

Annexe : Seront considérés comme des constructions annexes, les locaux secondaires indépendants de la construction principale, ayant une fonction de service tels que : réserves, celliers, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, locaux techniques, etc ...
Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie, etc... accolés au bâtiment principal ne sont pas des annexes.

Aménagement et équipements légers de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de fabrication, de transformation, de réparation ou de prestation de service (liste fixée par décret n° 98-247 du 2 avril 1998, JO numéro 79 du 03 avril 1998).

Attique : Étage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que les étages inférieurs.

Baie : Ouverture pratiquée dans une paroi qui permet à une personne de voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Les portes et fenêtres sont des baies.

Bâtiment à Energie Passive (BEPAS) : La norme "Bâtiment à Energie Passive" (BEPAS) concerne les logements dont la consommation énergétique maximale est inférieure à 15 kWh d'énergie primaire (kWh_{ep}) par m² et par an, tous usages confondus.

Bâtiment à Energie Positive (BEPOS) : Un bâtiment à énergie positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Bâtiment Basse Consommation : Un bâtiment Basse Consommation est un bâtiment dont la consommation énergétique maximale est inférieure à 50 kWh d'énergie primaire par m² et par an. Cette norme correspond à la réglementation thermique 2012 (RT 2012), et est applicable à tous les permis de construire déposés à compter du 1 janvier 2013. L'appellation BBC+ vise à identifier les bâtiments neufs dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4.

Bâtiments contiguës : Bâtiments qui sont en contact.

Bureau : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques.

Sont considérés comme locaux à destination de bureaux tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, de gestion, d'étude, d'ingénierie, de conception, de recherche et développement, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion et quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font également partie.

Changement de destination : voir « destination ».

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

- La limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- La limite entre le domaine public et le domaine privé, elle est alors élevée sur l'alignement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 juin 2007, l'édification de clôture est soumise à une déclaration préalable.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : Le COS qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains comprend, le cas échéant, les espaces boisés classés. La surface de plancher existante conservée sur le ou les terrains est déduite des possibilités de construction.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ainsi que les cafés et restaurants accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent des destinations permettant de répondre à un service public.

Défrichement : Opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou de celui qui en prend l'initiative. A distinguer des coupes et abatages d'arbre.

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

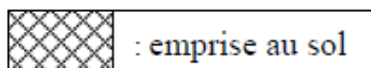
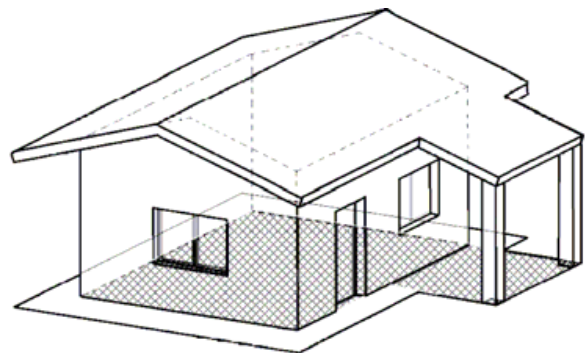
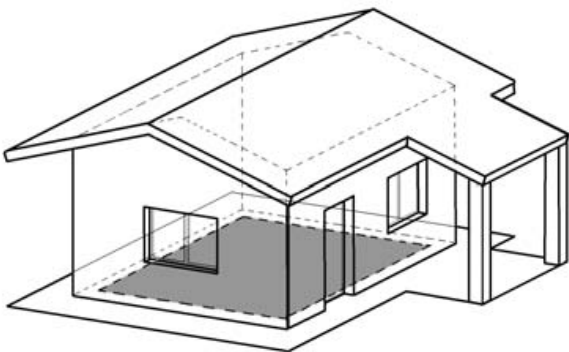
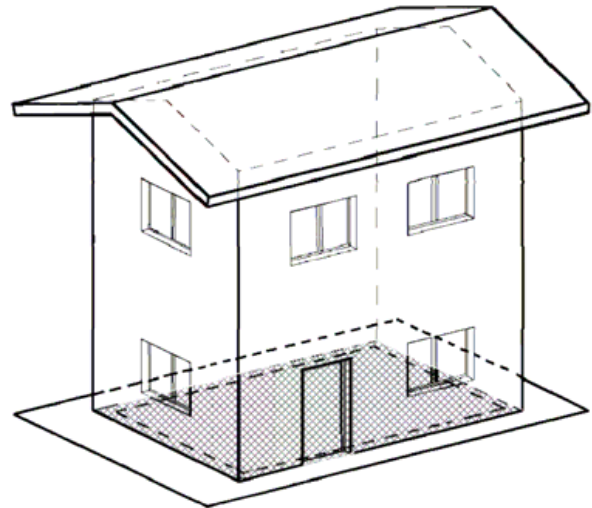
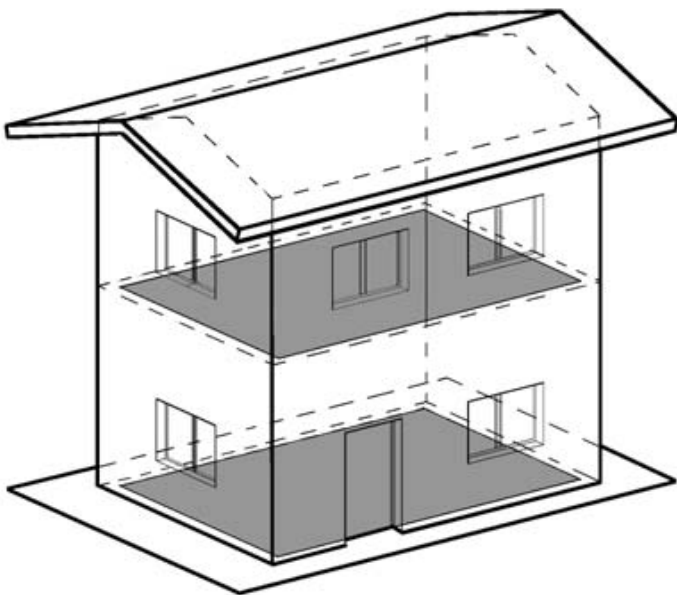
- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Domaine public : Comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public. Exemple : Les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement...

Egout du toit : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, la gouttière.

Emplacement réservé : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements sur lesquels sont interdits toutes constructions ou aménagements autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les emplacements réservés sont recensés en annexe du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Emprise au sol des constructions : La définition de l'emprise au sol est inscrite à l'article L.420-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la superficie qu'occupe au sol une construction en superstructure. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne doit pas être confondue avec le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui représente les surfaces cumulées de tous les planchers sur tous les niveaux de l'habitation.



Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux

Espace Boisé Classé : Le Plan Local d'Urbanisme peut classer en espace dit «Espace Boisé classé» des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non, publics ou privés. Ce classement interdit

tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres : On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Espace vert : Un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné ainsi que les éléments ornementaux, les sentiers non imperméabilisés. Il peut être ou non en "pleine terre".

Exhaussement du sol : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 m.

Extension : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Extension mesurée : Les extensions dérogatoires aux règles autorisées par le règlement sont mesurées. Elles ne doivent pas dépasser 20 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Façade : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade aveugle : Une façade aveugle est une façade ne comportant aucunes ouvertures (baies, vues, jours, jours de souffrance...)

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pan de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Gabarit : Ensemble des plans, verticaux ou obliques, constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou projeté).

Habitat : Toute construction à destination d'habitat principal ou secondaire, y compris les logements de fonction et les chambres de service sauf s'ils sont rattachés à des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

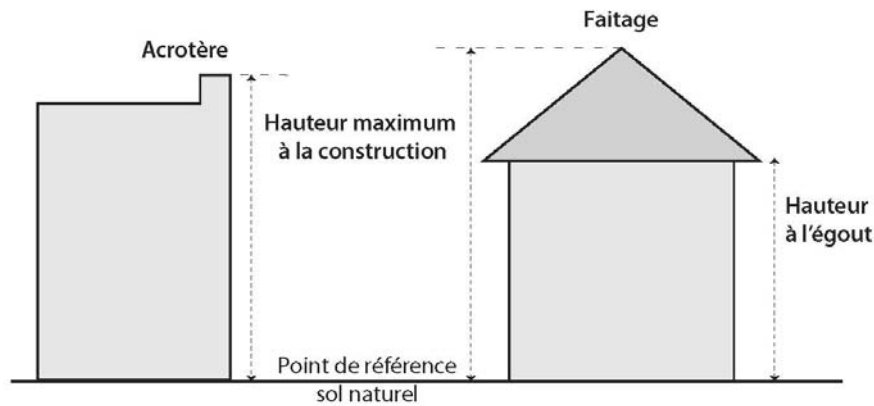
Habitation légères et de loisirs : Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : La hauteur limite des constructions se définit selon le nombre de niveau, la hauteur à l'égout et la hauteur maximum (au faitage ou à l'acrotère).

- **Hauteur à l'égout** : Elle se calcule à l'égout du toit
- **Hauteur par niveau** : le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble

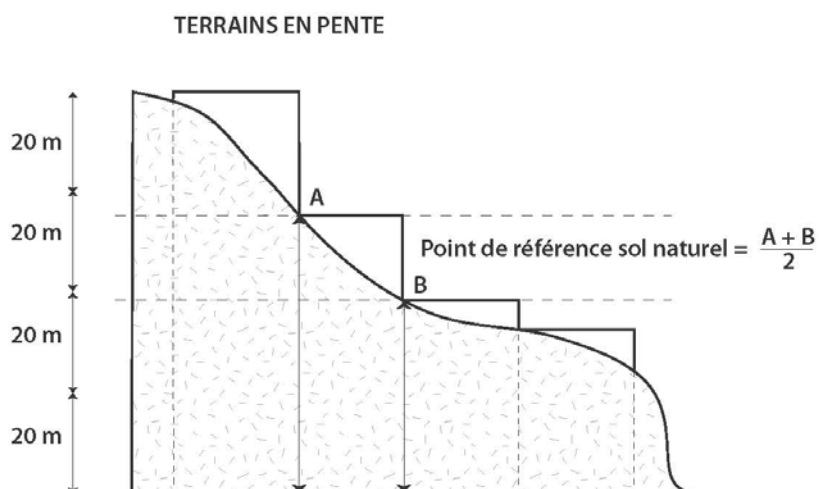
aménagé ou pas). Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

- **Hauteur maximum** : La hauteur maximal est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel au moment du dépôt de la demande jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou acrotère en cas de toiture-terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximum dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



La hauteur des constructions se calcule par référence au sol naturel au moment du dépôt de la demande sauf pour les secteurs soumis à un risque d'inondation couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Dans ce cas, la hauteur des constructions se calcule par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Lorsque le terrain est en pente, il est partagé en section de 20 m maximum. Le point de référence est alors la moyenne des du point le plus haut et du point le plus bas de la section dans le sens de la plus grande pente.



Industrie : Cette destination comprend les locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables.

Installation classée pour la protection de l'environnement : Un établissement industriel ou agricole 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 : les commodités de voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un 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, incendie. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Jours : Les jours sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

L'Article 675 du code civil énonce que « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

Jours de souffrance : Les jours de souffrance à l'inverse des jours ne peuvent en aucun cas laisser passer les regards sur le bien voisin. Elles permettent d'éclairer une pièce. Ces jours peuvent être créés sur un mur séparatif entre deux propriétés. Elles doivent cependant être insérées dans le mur mitoyen à une hauteur d'au moins 2.60 m du plancher s'il s'agit d'un rez-de-chaussée et 1.90 m du plancher s'il s'agit d'un étage.

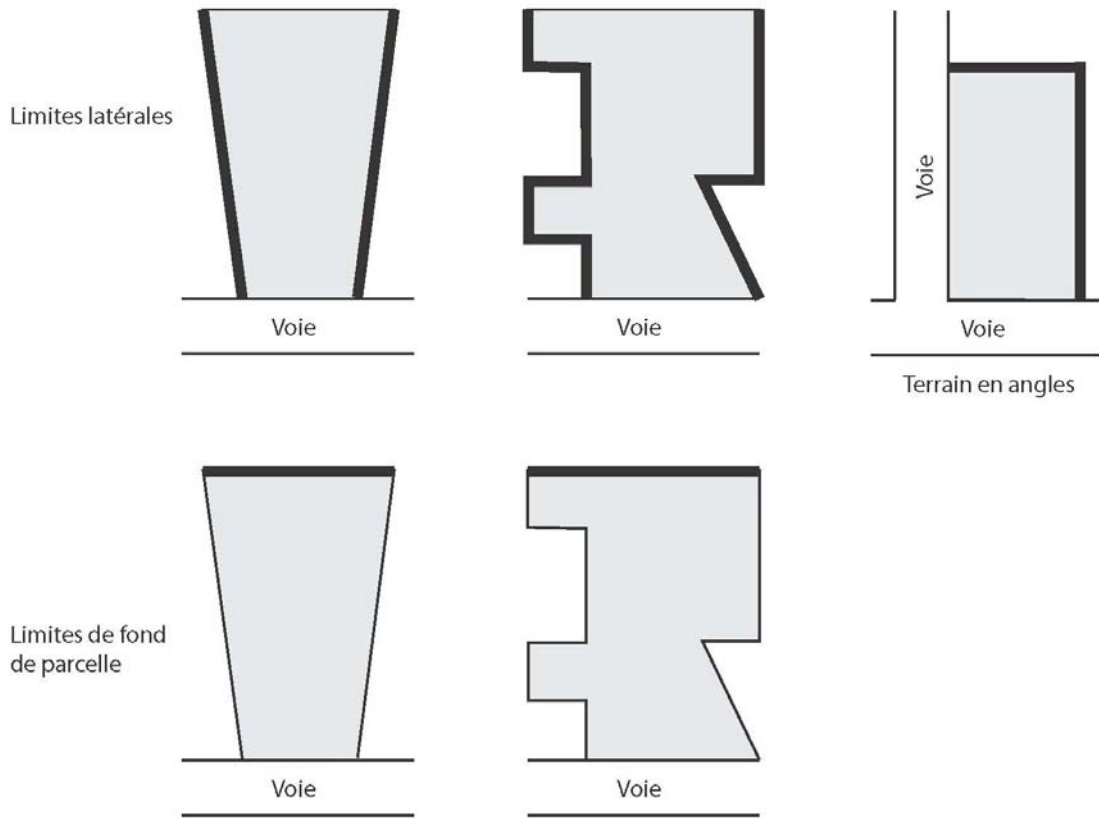
Les briques de verres ne créent pas de jour de souffrance. Elles doivent être considérées comme un matériau de construction, au même titre qu'une brique de terre cuite ou un parpaing, elles échappent à la réglementation des vues et des jours (Cass civ 26 novembre 1964).

Limite séparative : Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique. Sur une même unité foncière, on distingue des règles relatives à l'implantation en limites séparatives pour :

- La construction à l'intérieur de la bande de x m de profondeur à partir de l'alignement
- La construction admise au-delà de cette bande

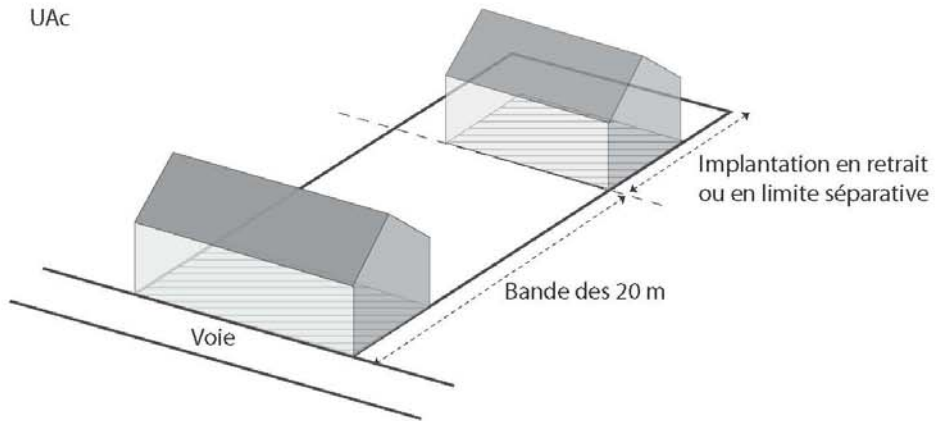
Les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique. Les règles d'implantation relatives aux limites séparatives de fond de parcelle diffère suivant la profondeur du terrain. En zone pavillonnaire, la marge de retrait imposée sur les limites de fond de parcelle est plus importante pour les terrains dont la profondeur est supérieure à 25 mètres mesurée à partir des voies ou emprise publiques.



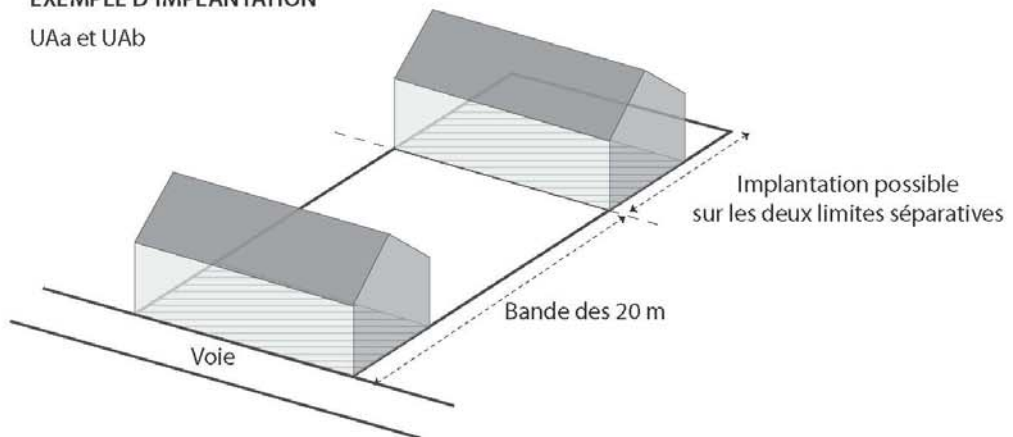
Les schémas ci-après illustrent les règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires et aux voies. Ces schémas représentent des possibilités d'implantation mais ne comprennent pas la totalité des dispositions applicables à un terrain qui peuvent faire varier l'implantation de la construction (emprise au sol, COS, espaces verts)

ZONE UA

EXEMPLE D'IMPLANTATION
UAc



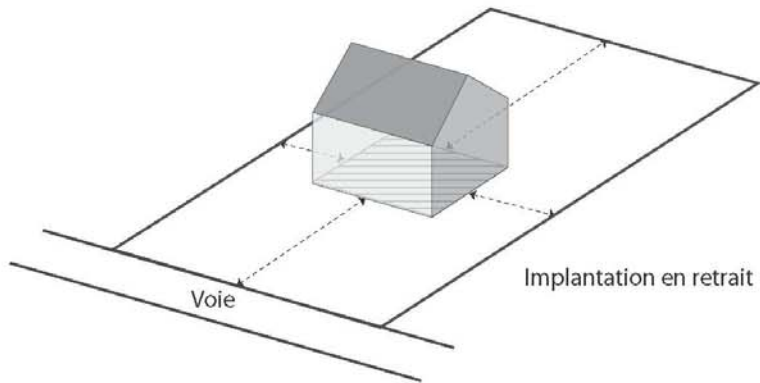
EXEMPLE D'IMPLANTATION
UAa et UAb



ZONE UB

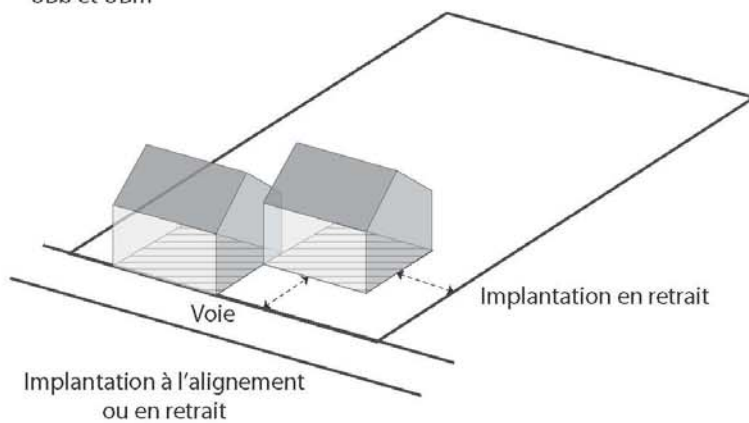
EXEMPLE D'IMPLANTATION

UBa



EXEMPLE D'IMPLANTATION

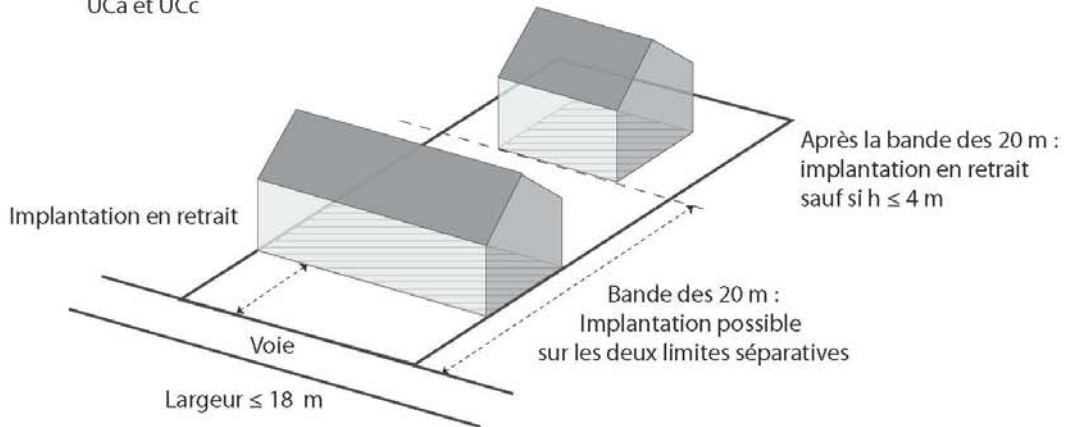
UBb et UBm



ZONE UC

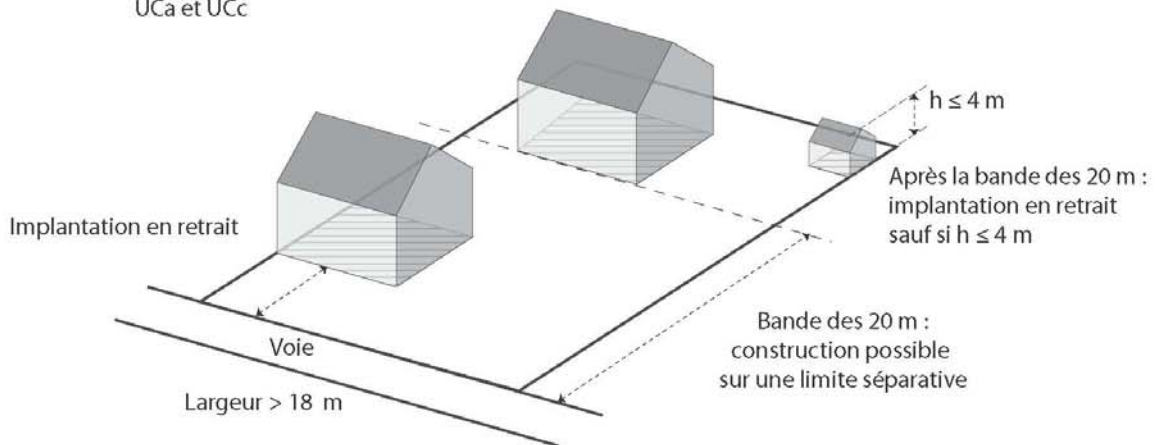
EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À 18 M

UCa et UCc



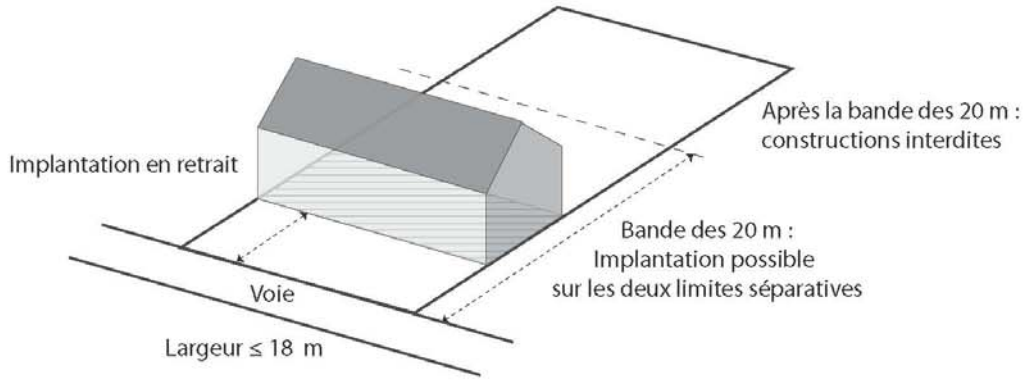
EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR SUPÉRIEURE À 18 M

UCa et UCc



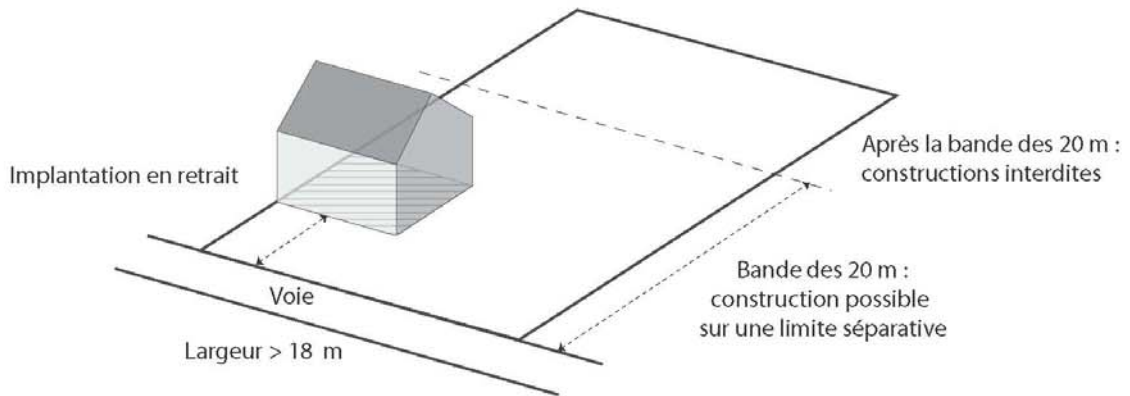
**EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À 18 M**

UCb et UCd



**EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR SUPÉRIEURE À 18 M**

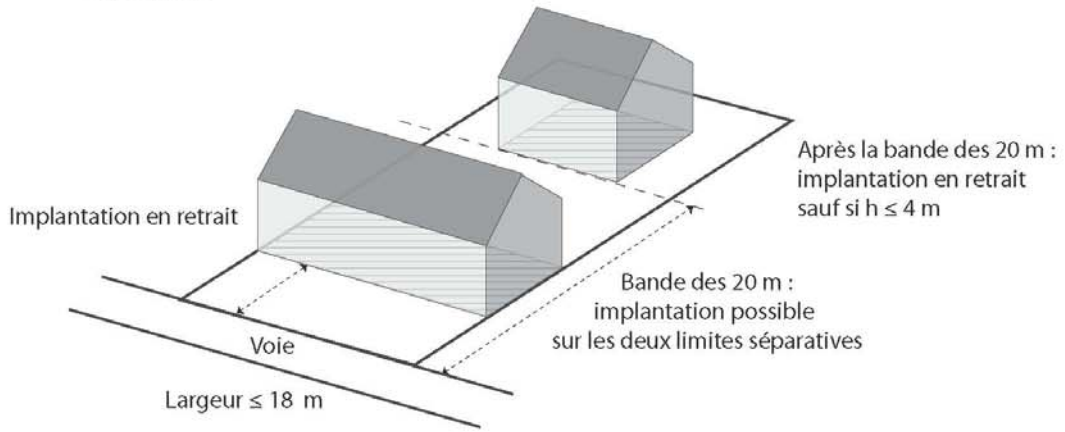
UCb et UCd



ZONE UD

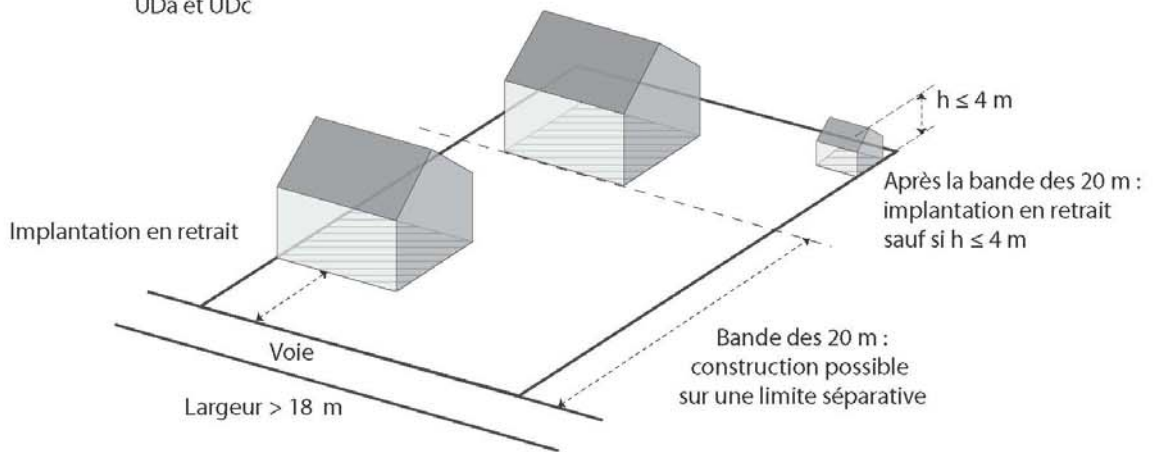
**EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À 18 M**

UDa et UDc



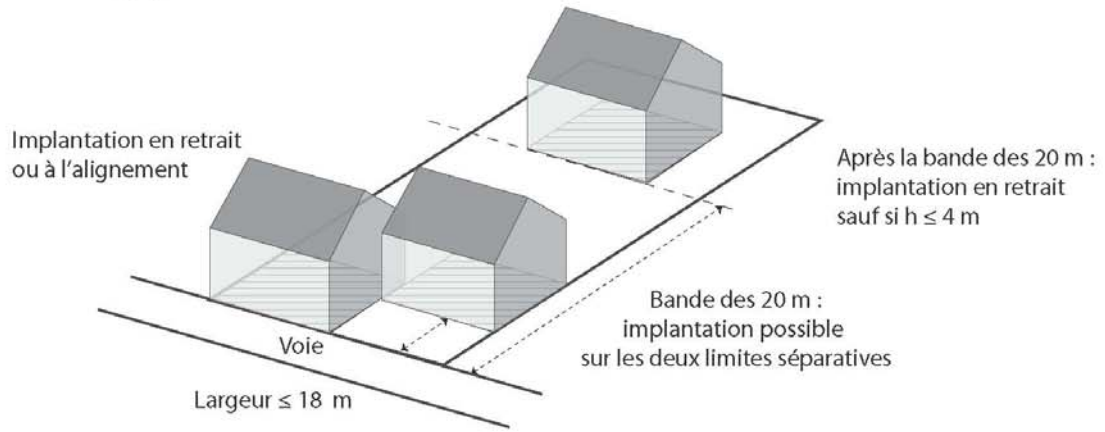
**EXEMPLE D'IMPLANTATION
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR SUPÉRIEURE À 18 M**

UDa et UDc



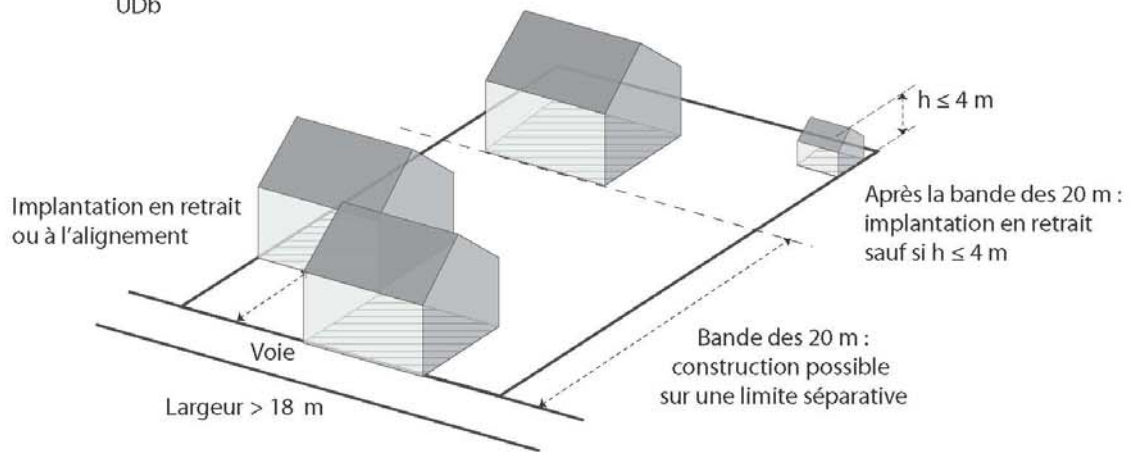
EXEMPLE D'IMPLANTATION EN LIMITES SÉPARATIVES
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À 18 M

UDb



EXEMPLE D'IMPLANTATION EN LIMITES SÉPARATIVES
SUR UN TERRAIN D'UNE LARGEUR SUPÉRIEURE À 18 M

UDb

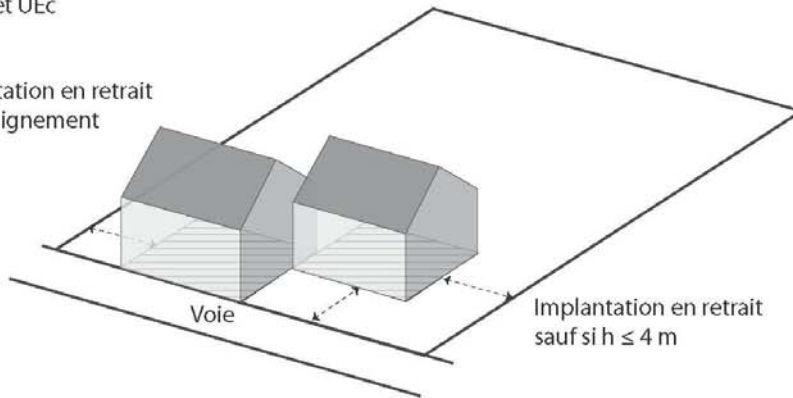


ZONE UE

EXEMPLE D'IMPLANTATION

UEb et UEc

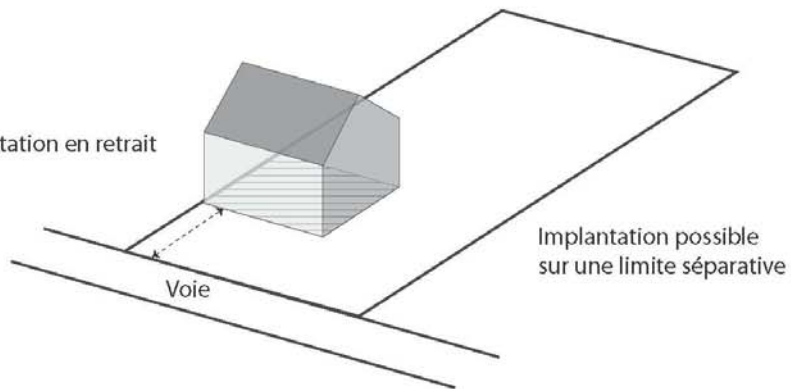
Implantation en retrait
ou à l'alignement



EXEMPLE D'IMPLANTATION

UEa

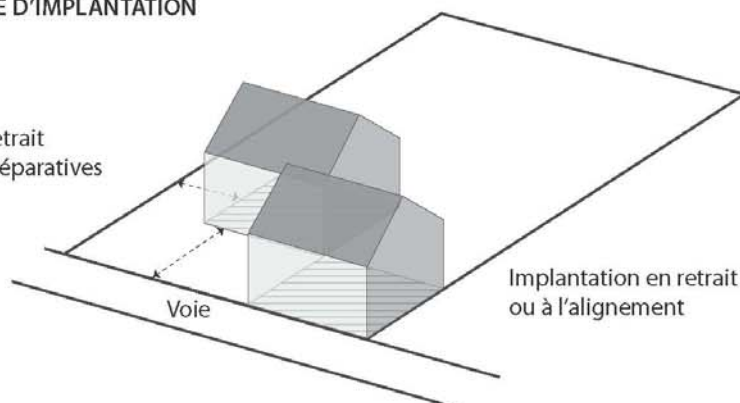
Implantation en retrait



EXEMPLE D'IMPLANTATION

UEd

Implantation en retrait
ou sur les limites séparatives



- **Les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique. Les règles d'implantation relatives aux limites séparatives de fond de parcelle diffèrent suivant la profondeur du terrain. En zone pavillonnaire, la marge de retrait imposée sur les limites de fond de parcelle est plus importante pour les terrains dont la profondeur est supérieure à 25 mètres mesurée à partir des voies ou emprise publiques.

Lotissement : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Lucarnes : Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour ou l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul : La marge de recul recouvre une bande de terrain d'une profondeur définie à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Mur bahut : mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie.

Nu de la façade : Voire façade.

Parcelle : Ce terme est employé pour désigner les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

Parking relais : Les parkings relais implantés au nord de la commune aux abords du trajet du Transport en Commun en Site Propre assureront un accès motorisé facilité pour emprunter le Transport en Commun en Site Propre. Ils accueilleront les véhicules des utilisateurs et assureront ainsi la fluidité entre les deux modes de déplacement.

Pignon : Façade latérale d'une construction.

Places doubles ou places commandées : place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : Le PPRI est un document qui réglemente les constructions sur les zones où le risque d'inondation est élevé. Il s'étend sur les bords de Seine, notamment sur la rive sud aux abords du pôle des sports et sur le bas de l'Almont.

Pleine terre : Un espace est considéré de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable,
- dans son tréfonds, aucun ouvrage ne porte préjudice à l'équilibre pédologique du sol et n'empêche le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

- Il peut recevoir des plantations

Prêt aidés par l'état : L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111- 6 du code de l'urbanisme). Les prêts aidés par l'état correspondent au Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et au Prêt Locatif Social (PLS)

Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (balcon, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre...).

Services : activités correspondant à la vente de service de proximité qui ne relève pas de la destination de commerce ou d'artisanat. Elle englobe les assurances, banques, agences de voyage, laboratoires d'analyses médicales.

Servitudes d'utilité publique : Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques ... etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Stationnement (place de) : Chaque emplacement automobile couvert ou à l'air libre devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,3 mètres.

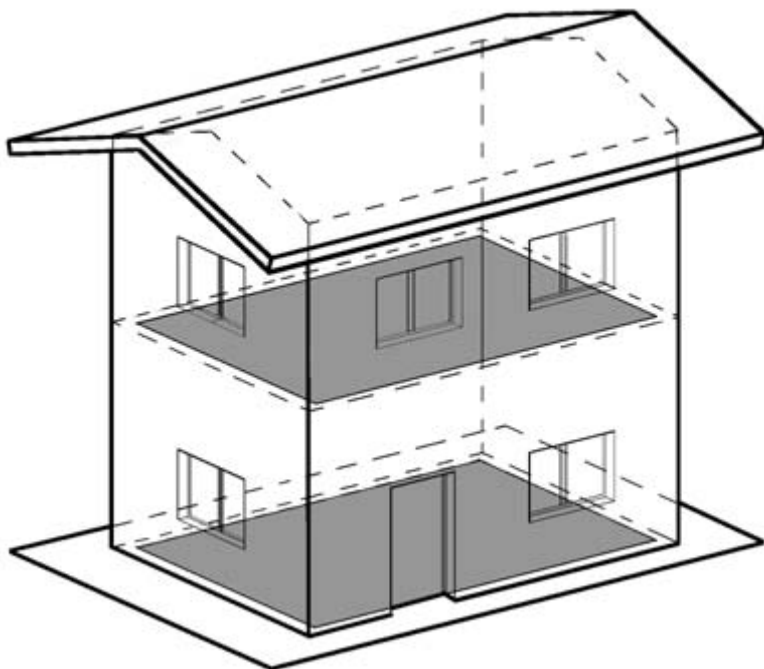
Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5m face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération.

On entend par aire de dégagement l'espace nécessaire pour accéder et sortir de la place de stationnement. Les places doubles ou commandées constituent un stationnement dont l'accès est conditionné par la présence ou non d'un véhicule sur le stationnement adjacent.

Surface / superficie du terrain : Surface totale du terrain y compris l'emprise au sol de ses parties construites ou à construire.

Surface de vente : Espace couvert ou non affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

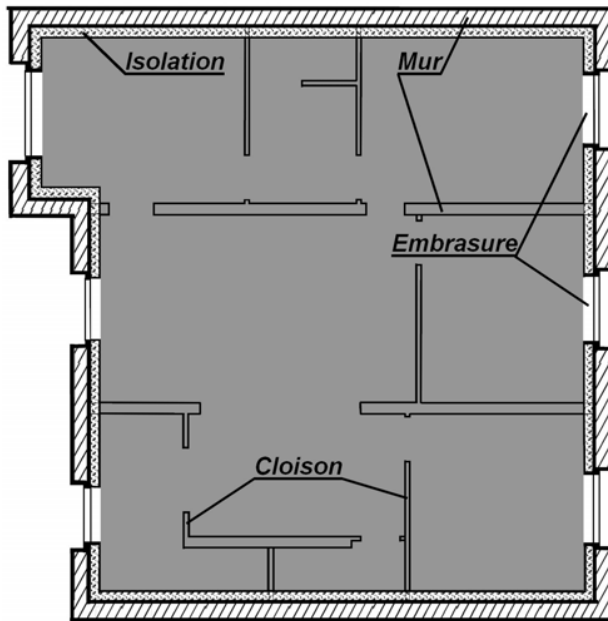
Surface de plancher : Elle est l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme et détermine notamment le régime d'autorisation (permis de construire ou déclaration préalable) et le Coefficient d'Occupation du Sol



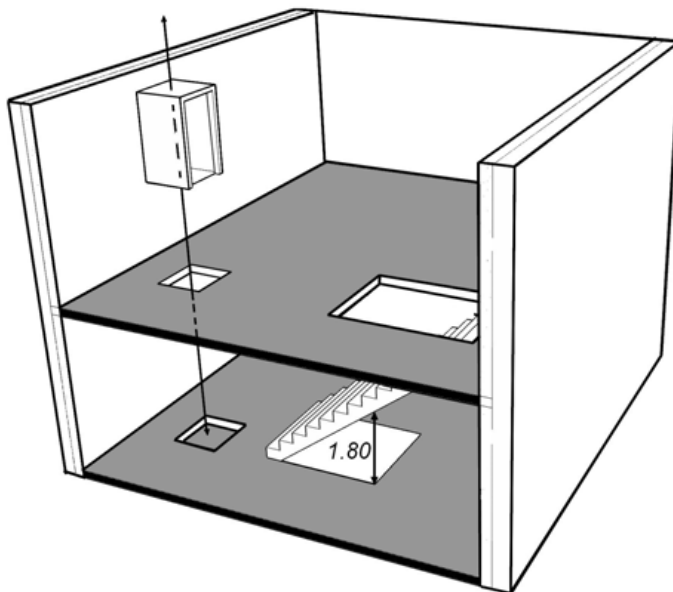
Comment calculer la surface de plancher ?

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

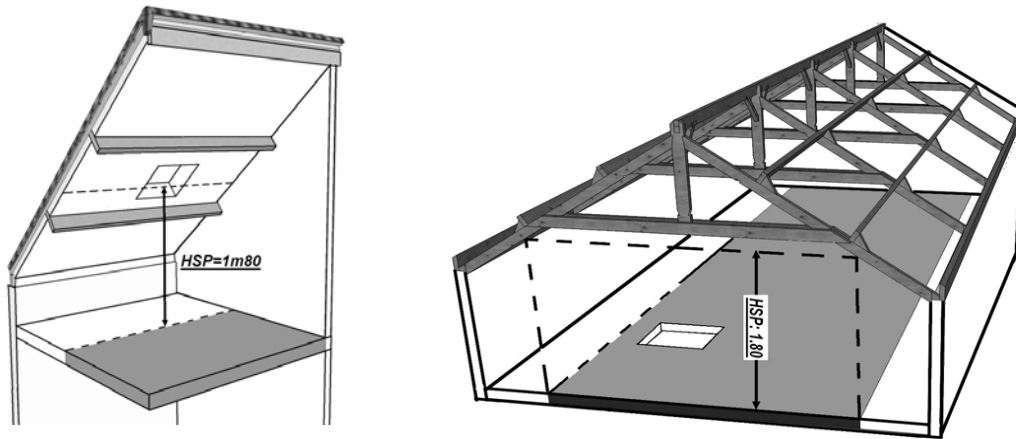
- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,



- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,

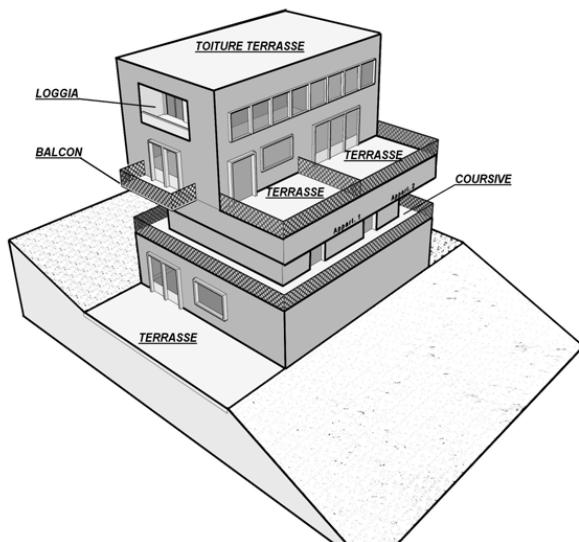


- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,



- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.



Surface minimum plantée : Pour certaines zones, l'article 13 du règlement impose une superficie minimum plantée (S). Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,4) + (S_{mtv} \times 0,2).$$

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

La hauteur des constructions se calcule par référence au sol naturel au moment du dépôt de la demande sauf pour les secteurs soumis à un risque d'inondation couvert par le PPRI. Dans ce cas, la hauteur des constructions se calcule par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Tour d'échelle : Le principe de « tour d'échelle » consiste à effectuer un traitement qualitatif des façades d'une construction située sur limite séparative, donnant sur le terrain voisin et visible de celui-ci au même titre que les façades donnant sur l'unité foncière de la construction.

Unité foncière : Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Vues : Les vues sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, elles permettent le passage de l'air aussi bien que de la lumière. On y assimile les balcons, les terrasses avec accès...