



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement : pièce écrite

Modification n°1

**Vu et annexé à la délibération n°C2017/12/010
du conseil de territoire de GPSO du 21 décembre 2017**

SOMMAIRE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAa.....	3
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAb	11
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAac.....	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEa et UEaa.....	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEb.....	36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEc.....	45
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	52
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULa	57
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULb.....	61
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	64

Dans le texte, les termes figurant en italique font l'objet de définitions présentées en page 67 du document.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAa

La zone UAa correspond au quartier à l'angle du boulevard de la République et de la rue Yves Cariou et au nouveau quartier proche de la gare.

ART. UAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - L'industrie
 - La fonction d'entrepôt
 - L'exploitation agricole ou forestière

ART. UAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient destinées au commerce de proximité
- L'extension ou la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement* existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et que toutes dispositions soient engagées pour la protection du milieu environnant.
- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme).
Toutefois, à l'intérieur de ces espaces paysagers protégés sont autorisés :
 - o la réhabilitation des constructions existantes dans le respect du volume bâti.
 - o Les *constructions annexes* : abris de jardins, piscines ...
 - o Les voiries et les aires de stationnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

Rappel : en l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 111-6 du Code de l'urbanisme), dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les constructions sont interdites, sauf dans les espaces urbanisés. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ART. UAa 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de circulation publique ou privée en bon état de viabilité, ayant des caractéristiques permettant de répondre à la législation de secours contre l'incendie.

Lorsque la voie se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour 30 m de *façade*.

ART. UAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une unité foncière les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résultant d'une activité économique devront faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings. Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

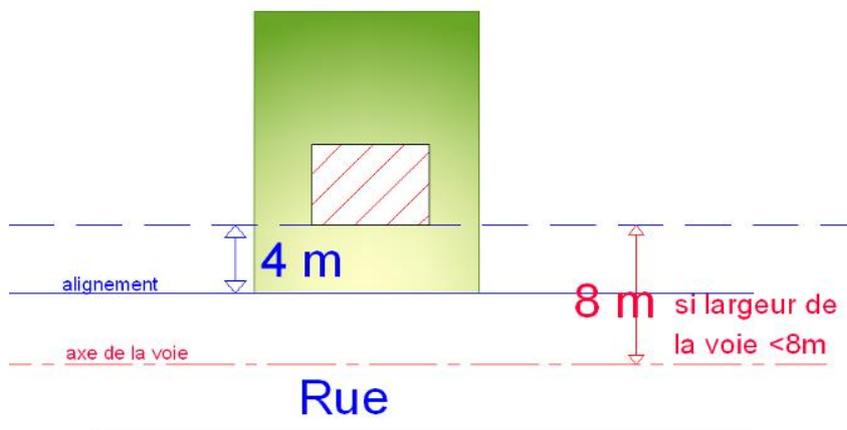
ART. UAa 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

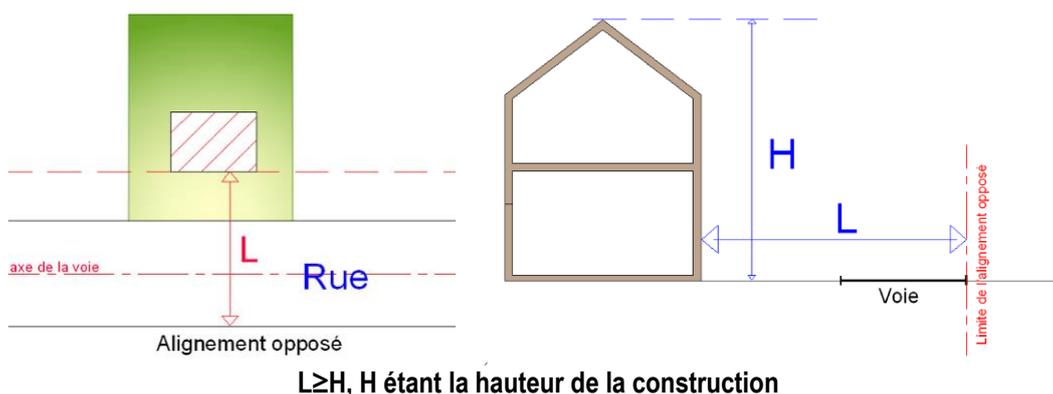
ART. UAa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées, en respectant les règles suivantes qui sont cumulatives, au minimum :

- à 8 m de l'axe de la voie lorsque celle-ci a une largeur inférieure à 8 m,
- à 4 m de l'alignement.



Par ailleurs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à tout point de l'alignement opposé actuel doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au niveau du terrain naturel.



ART. UAa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

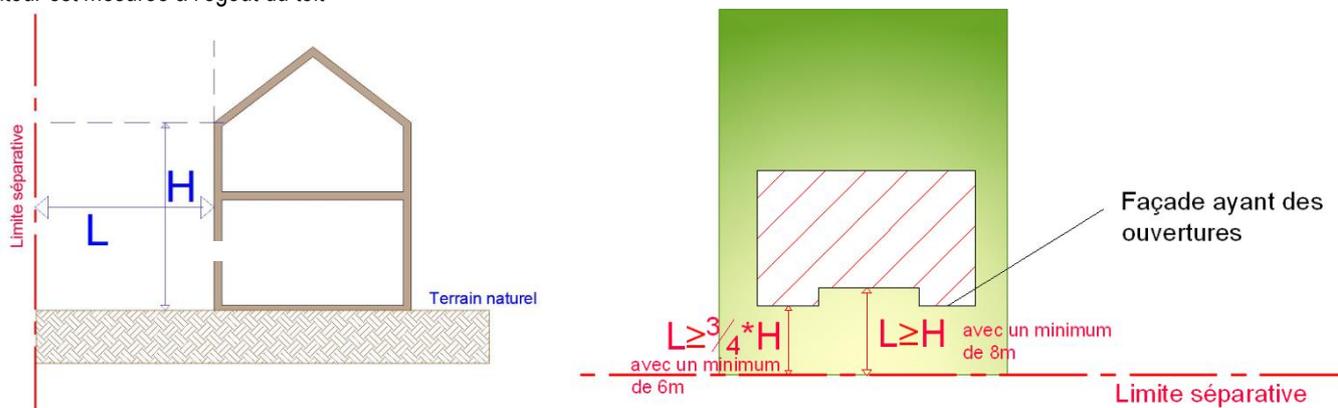
Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives mais uniquement si la *façade* ne comporte aucune baie,
- ou en retrait des dites limites.

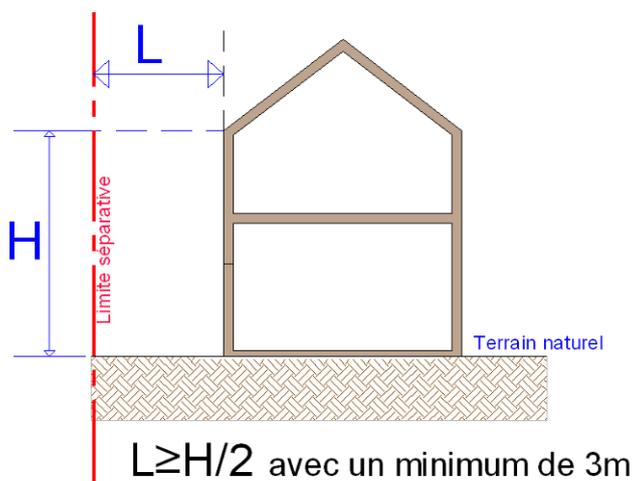
En cas d'implantation en retrait, la *margin de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale :

- si la *façade* en vis à vis de la limite comporte des *ouvertures créant des vues directes*
 - o à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette *façade* avec un minimum de 8 m
 - o et aux 3/4 de la hauteur de cette *façade* mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m

La hauteur est mesurée à l'épout du toit



- si la *façade* en vis à vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, à la moitié de la hauteur de cette *façade*, mesurée en tout point, avec un minimum de 3 m.

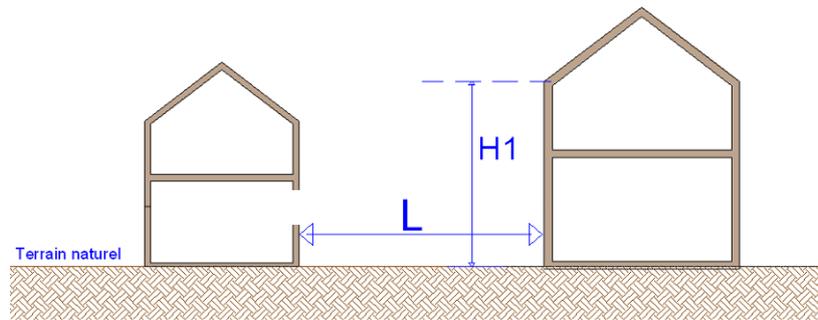


La hauteur de la *façade* étant comptée par rapport au *terrain naturel*.

ART. UAa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

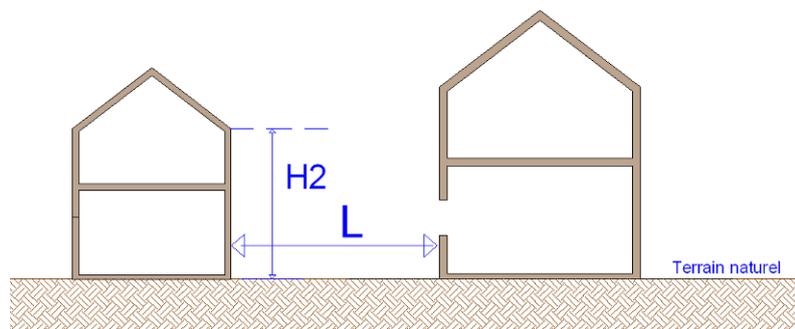
En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque *façade*:

- à la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse comporte des *ouvertures créant des vues directes*,



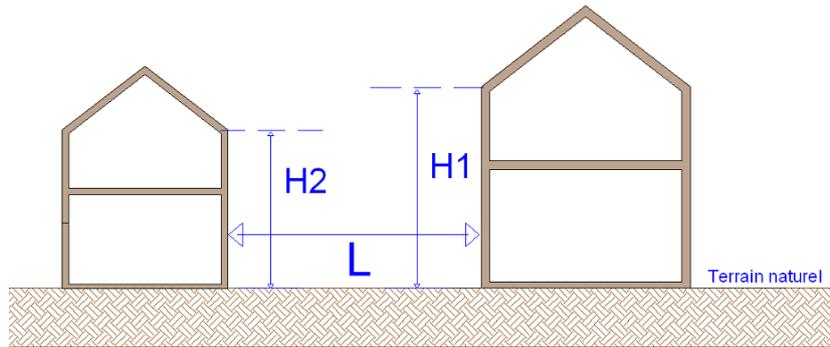
$L \geq H1$ avec un minimum de 8m

- à la hauteur de la *façade* la plus basse avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues directes*, et que la *façade* la plus haute en comporte,



$L \geq H2$ avec un minimum de 8m

- à 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 m si aucune des deux *façades* ne comportent d'*ouvertures créant des vues directes*,



$L \geq H2$ ou $H1/2$ avec un minimum de 4m

ART.UAa 9- EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ART. UAa 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, par rapport au *terrain naturel*, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les *constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées et éléments de superstructures exclus.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

ART. UAa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

a) Volumes

Les constructions doivent conserver des proportions simples, avec une homogénéité des *façades* et des volumes de toiture.

Au delà d'un linéaire de *façade* de 15 m de longueur; un décrochement significatif de *façade* doit être créé.

En cas de surélévation de comble, la silhouette d'origine de la toiture doit être reconstituée (pente et volumétrie).

b) Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les *façades* doivent être constituées :

- Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
- Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.

Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

c) Ouvertures - Balcons - Ouvrages divers

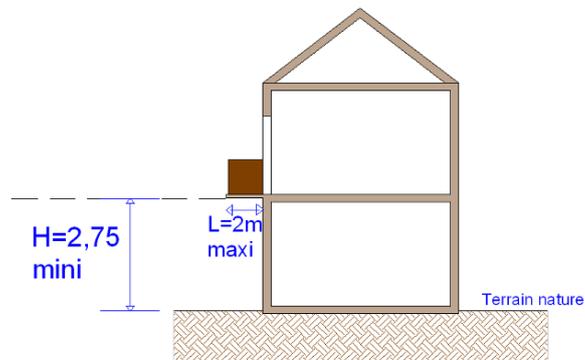
Les *ouvertures* en *façade* doivent respecter des proportions harmonieuses (parties pleines par rapport aux *ouvertures*, hauteur par rapport à la largeur) et des rythmes compatibles avec ceux des constructions traditionnelles.

Les menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte.

Les garde-corps doivent être composés d'un barreaudage simple.

Les saillies par rapport à l'*alignement* (balcons...) sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m et qu'elles soient situées à 2,75 m minimum au-dessus du *terrain naturel*.

Le long des voies départementales, les saillies devront être conformes au règlement de la voirie départementale.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être adoptées pour les constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif.

d) Clôtures

Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines.

Elles doivent présenter une partie maçonnée n'excédant pas une hauteur de 1,80 m et présenter un aspect harmonieux par rapport à l'aspect de la *façade*.

En cas de *clôture* basse (mur-bahut), la hauteur maximum est de 0,80 m, la partie supérieure peut être constituée par une haie.

En limite séparative, les *clôtures* peuvent être constituées par une haie végétale doublée au centre par un grillage, afin de respecter la continuité paysagère des jardins.

Les *clôtures* existantes, présentant un intérêt architectural, mais non conformes aux prescriptions, peuvent être restaurées ou reconstruites dans l'état d'origine.

Les *clôtures* présentant l'aspect du PVC ou de matériaux précaires sont interdites.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

e) Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord possible.

- En *façade*

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ART.UAa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées aux activités de service : 2 places minimum par tranche de 100 m² de SdP
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

ART. UAa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% au moins de la surface du terrain laissée libre de toute construction doivent être traités en espaces verts avec un arbre de haute tige au minimum par tranche de 200 m² de terrain au-delà de 600 m².

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. UAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAb

La zone UAb correspond au cœur du village, autour de la Mairie et de l'église, le long de la rue de la porte Blanche et de l'allée de Villeneuve l'Etang.

ART. UAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - L'industrie
 - La fonction d'entrepôt
 - L'exploitation agricole ou forestière
 - Le changement de destination des locaux en rez de chaussée actuellement affectés à un usage commercial ou artisanal est interdit dans les îlots repérés sur le document graphique

ART. UAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension ou la modification des *installations classées* existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et que toutes dispositions soient engagées pour la protection du milieu environnant.
- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme).
Toutefois, à l'intérieur de ces espaces paysagers protégés sont autorisés :
 - o la réhabilitation des constructions existantes dans le respect du volume bâti.
 - o Les *constructions annexes* : abris de jardins, piscines ...
 - o Les voiries et les aires de stationnement

ART. UAb 3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de circulation publique ou privée en bon état de viabilité, ayant des caractéristiques permettant de répondre à la législation de secours contre l'incendie.

Lorsque la voie se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour 30 m de *façade*.

ART. UAb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une unité foncière les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résultant d'une activité économique devront faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

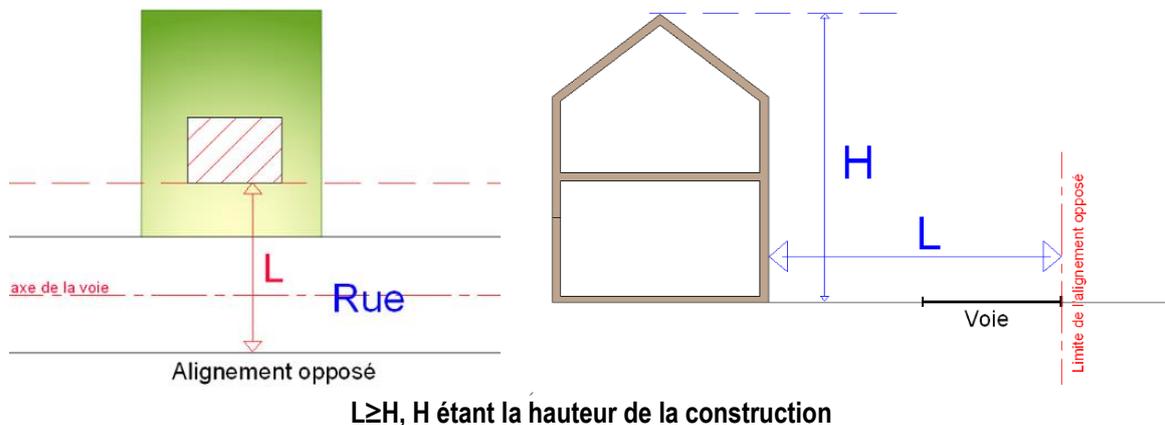
ART. UAb 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. UAb 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à tout point de l'*alignement* opposé doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au niveau du *terrain naturel*.



ART. UAb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

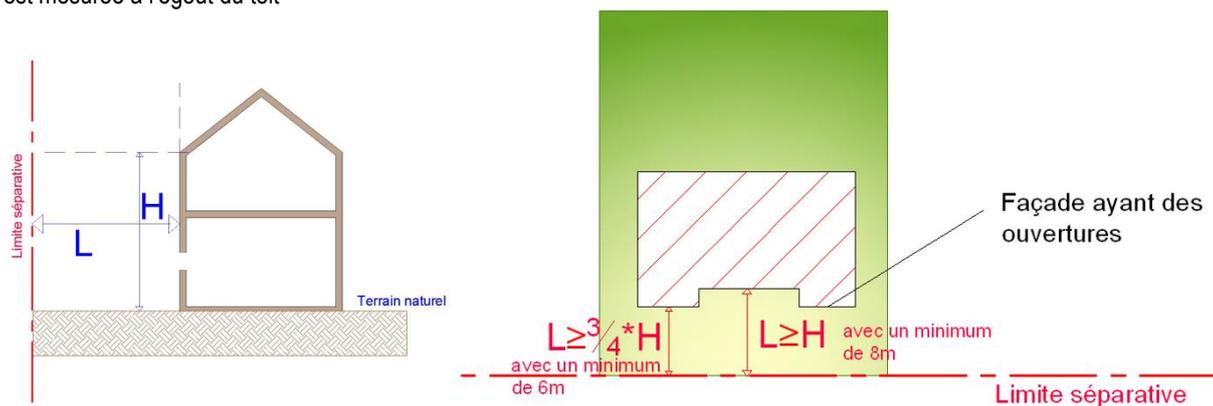
Les constructions peuvent s'implanter :

- sur les limites séparatives si la *façade* ne comporte aucune baie
- ou en retrait des dites limites.

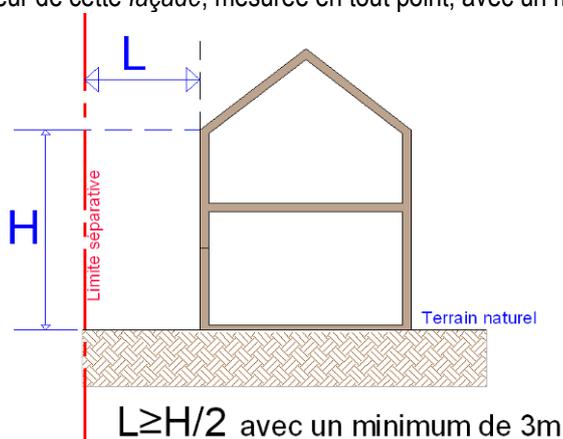
En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale :

- si la *façade* en vis à vis de la limite comporte des *ouvertures créant des vues directes*
 - à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette *façade* avec un minimum de 8 m
 - et aux 3/4 de la hauteur de cette *façade* mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m

La hauteur est mesurée à l'égout du toit



- si la *façade* en vis à vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, à la moitié de la hauteur de cette *façade*, mesurée en tout point, avec un minimum de 3 m.

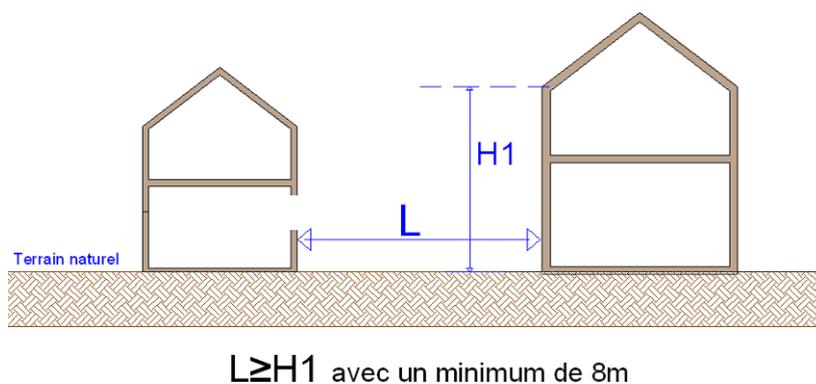


La hauteur de la *façade* étant comptée par rapport au *terrain naturel*.

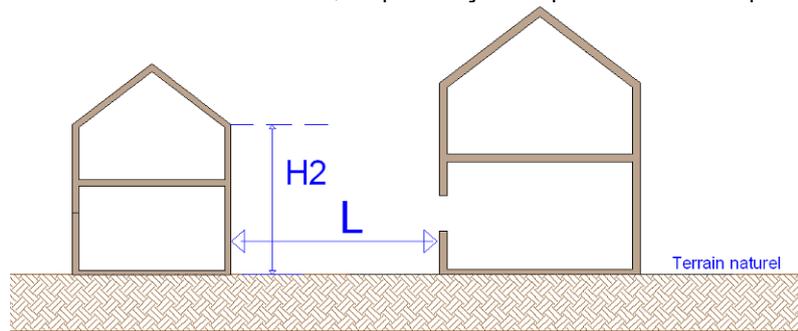
ART. UAb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque *façade*:

- à la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse comporte des *ouvertures créant des vues directes*,

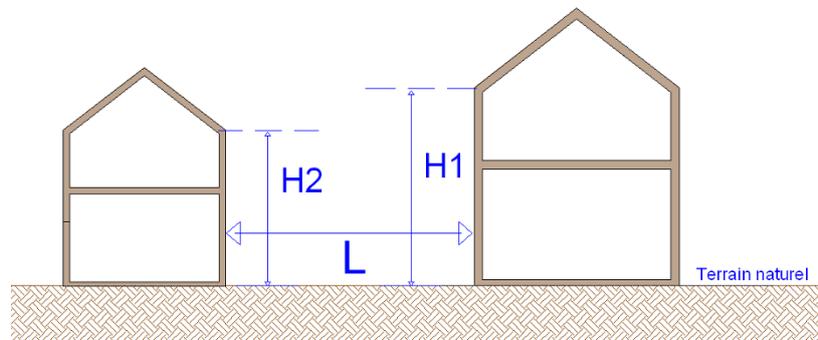


- à la hauteur de la *façade* la plus basse avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, et que la *façade* la plus haute en comporte,



$L \geq H2$ avec un minimum de 8m

- à 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 m si aucune des deux *façades* ne comportent d'*ouvertures* créant des *vues directes*,



$L \geq H2$ ou $H1/2$ avec un minimum de 4m

ART.UAb 9- EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m², l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 100 m². Par ailleurs, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ART. UAb 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, par rapport au *terrain naturel*, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les *constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées et éléments de superstructures exclus.

ART. UAb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en plus des dispositions du présent règlement, sont applicables les prescriptions de la ZPPAUP.

Les constructions annexes doivent être implantées au-delà de l'espace compris entre la construction principale et l'espace public.

a) Volumes

Les constructions doivent conserver des proportions simples, avec une homogénéité des *façades* et des volumes de toiture.

Au delà d'un linéaire de *façade* de 15 mètres de longueur; un décrochement significatif de *façade* doit être créé.

En cas de surélévation de comble, la silhouette d'origine de la toiture doit être reconstituée (pente et volumétrie). Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP.

Le rez-de-chaussée surélevé est interdit (corps d'habitation surélevé au-dessus d'un premier niveau traité en pièces de service).

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

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

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumises aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être exécutées près du faîtage.

c) Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent. Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les *façades* doivent être constituées :

- Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
- Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.

Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

d) Ouvertures - Balcons - Ouvrages divers

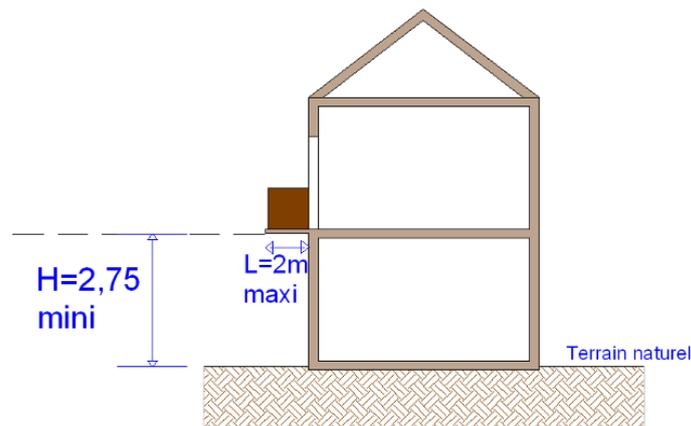
Les *ouvertures* en *façade* doivent respecter des proportions harmonieuses (parties pleines par rapport aux *ouvertures*, hauteur par rapport à la largeur) et des rythmes compatibles avec ceux des constructions traditionnelles.

Les menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte.

Les garde-corps doivent être composés d'un barreaudage simple. Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP

Les saillies par rapport à l'*alignement* (balcons...) sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m, et qu'elles soient situées à 2,75 m minimum au dessus du *terrain naturel*.

Le long des voies départementales, les saillies devront être conformes au règlement de la voirie départementale.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être adoptées pour les constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif.

e) Clôtures

Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines.

Elles doivent présenter une partie maçonnée n'excédant pas une hauteur de 1,80 m et présenter un aspect harmonieux par rapport à l'aspect de la *façade*.

En cas de *clôture* basse (mur-bahut), la hauteur maximum est de 0,80m, la partie supérieure peut être constituée par une haie.

En limite séparative, les *clôtures* peuvent être constituées par une haie végétale doublée au centre par un grillage, afin de respecter la continuité paysagère des jardins.

Les *clôtures* existantes, présentant un intérêt architectural, mais non conformes aux prescriptions, peuvent être restaurées ou reconstruites dans l'état d'origine

Les *clôtures* présentant l'aspect du PVC ou de matériaux précaires sont interdites.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord possible.

- En *façade*

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ART. UAb 12- STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation: 1 place par tranche de 80 m² de SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce: 2 places par tranche de 100 m² de SdP avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées à l'artisanat: 1 place par 100m² de SdP avec un minimum de 2 places par local artisanal
- Constructions destinées aux activités de service: 2 places minimum par tranche de 100 m² de SdP
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche (au-delà de 5 à l'unité supérieure).

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5,00 m au niveau de l'*alignement*.

ART. UAb 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 200 m², 50 % au moins de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être traitée en espaces verts avec un arbre de haute tige au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m².

Le choix des essences doit faire l'objet d'un soin tout particulier en recherchant les arbres adaptés au sol et au climat.

Les arbres seront, dans la mesure du possible, plantés par groupements et non de manière isolée.

A l'intérieur des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne sont autorisés que :

- la réhabilitation des constructions existantes dans le respect du volume bâti.
- Les *constructions annexes* : abris de jardins, piscines ...

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

ART. UAb 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UAc

La zone UAc correspond au site de projet situé au nord des étangs du stade de La Marche.

ART. UAc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - L'industrie
 - La fonction d'entrepôt
 - L'exploitation agricole ou forestière

ART. UAc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- En dehors des polygones d'implantation sont autorisées les constructions en sous-sol, les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), ainsi que les voiries et aires de stationnement

ART. UAc 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de circulation publique ou privée en bon état de viabilité, ayant des caractéristiques permettant de répondre à la législation de secours contre l'incendie.

Lorsque la voie se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour 30 m de façade.

ART. UAc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une unité foncière les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résultant d'une activité économique devront faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

ART. UAc 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. UAc 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones d'implantation définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées à l'alignement.

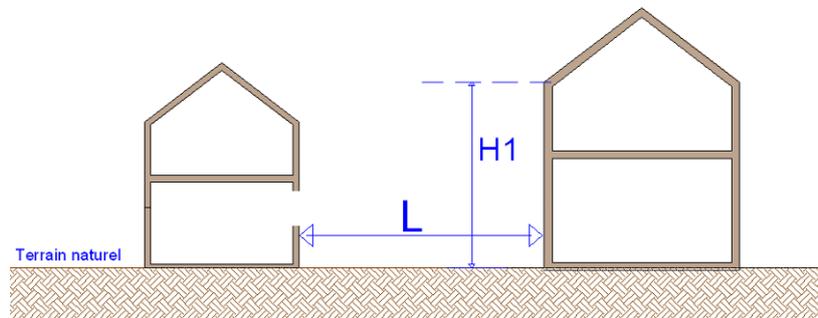
ART. UAc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones d'implantation définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

ART. UAc 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

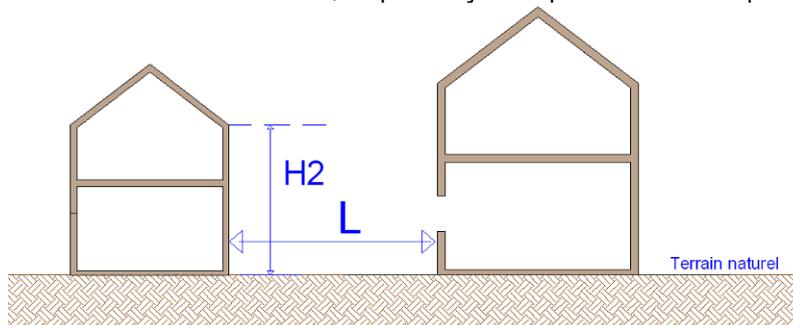
En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque *façade*:

- à la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse comporte des *ouvertures créant des vues directes*,



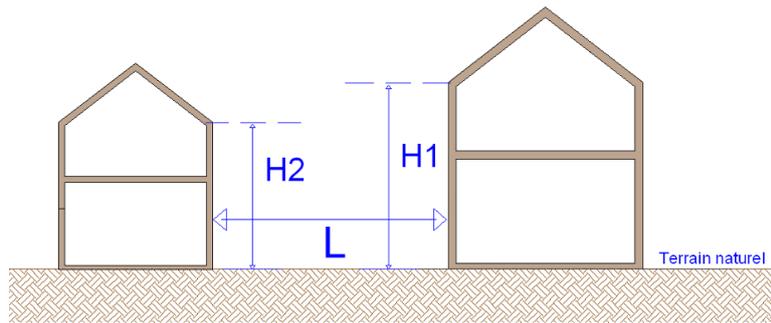
$$L \geq H1 \text{ avec un minimum de 8m}$$

- à la hauteur de la *façade* la plus basse avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse ne comporte pas d'*ouverture créant des vues directes*, et que la *façade* la plus haute en comporte,



$$L \geq H2 \text{ avec un minimum de 8m}$$

- à 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 m si aucune des deux *façades* ne comportent d'*ouvertures créant des vues directes*,



$L \geq H2$ ou $H1/2$ avec un minimum de 4m

ART. UAc 9- EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* autorisée correspond à la totalité de l'emprise des polygones d'implantation. L'*emprise au sol* s'entend pour la partie superstructure et n'intègre pas les infrastructures du bâtiment.

ART. UAc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, par rapport au *terrain naturel*, ne peut excéder 13,50 m. Toutefois, pour les *constructions annexes* (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées, édicules techniques et acrotères exclus.

ART. UAc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

a) Les toitures

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées est admise.

La réalisation d'un dernier niveau en attique est recommandée

L'éclairage des *combles* peut être assuré:

- soit par des *ouvertures* en *lucarnes* à croupe,
- soit par des *ouvertures* de toitures contenues dans le plan des versants

- soit par des *ouvertures* en pignon.

b) Les *façades*

Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

c) Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

d) *Ouvertures* - Balcons - Ouvrages divers

Sont interdits les balcons en vis-à-vis de la zone N correspondant à la coulée verte sur les pignons définis au document graphique.

e) Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

f) Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

g) Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

Dans le cas de toitures inclinées, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture. Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord possible.

- En *façade*

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

ART.UAc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

ART. UAc 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% au moins de la surface du terrain laissée libre de toute construction doivent être traités en espaces verts avec un arbre de haute tige au minimum par tranche de 400 m² de terrain au-delà de 600 m², déduction faite des arbres remarquables conservés.

ART. UAc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEa et UEaa

La zone UEa correspond au Domaine de La Marche et la zone UEaa au quartier des Terrasses.

ART. UEa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions destinées à :

- L'industrie
- La fonction d'entrepôt
- L'exploitation agricole ou forestière

ART. UEa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les locaux à usage de commerce sont admis s'ils respectent les conditions suivantes :

- qu'ils soient destinés au commerce
- à concurrence de 80 m² de surface hors oeuvre nette par parcelle d'une surface supérieure ou égale à 500 m²
- que les parcelles aient une *façade* sur la RD 907 ou RD 182
- que ces locaux soient intégrés dans la construction à usage d'habitation.

2.2. Dans le Domaine de la Marche, les locaux à usage de bureaux sont admis à condition :

- qu'ils soient situés sur les parcelles donnant sur les RD 182 (Bd de Jardy) et 907 (Bd de la République),
- que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 500 m² de terrain,
- et que ces locaux soient intégrés dans la construction à usage d'habitation.

2.3. L'extension ou la modification des installations existantes classées pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour la protection du milieu environnant.

2.4. Les constructions le long des voies indiquées au plan des informations utiles comme « voies bruyantes » à condition que les *façades* des constructions destinés à l'habitation et exposées aux bruits directs de la voie bénéficient d'un isolement suffisant en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie et de la hauteur de construction.

Les règles applicables sont définies à l'arrêté du 35 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des constructions d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.5. Dans la zone dite "périmètre sensible SNCF" les constructions peuvent être soumises à des dispositions spéciales après avis de la SNCF.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

Rappel : En l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 111-6 du Code de l'urbanisme), dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les constructions sont interdites, sauf dans les espaces urbanisés. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ART. UEa 3- ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 30 m en *façades*, et doivent permettre l'entrée et la sortie du véhicule en marche avant si la voie est publique.

ART. UEa 4-DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux *installations classées pour la protection de l'environnement*.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

ART. UEa 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

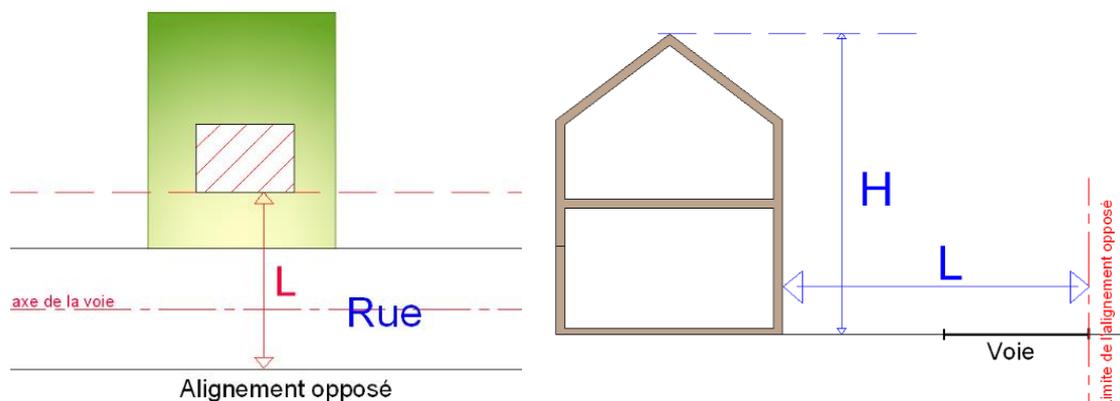
ART. UEa 6— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si une *marge de retrait* figure sur le plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge dont 50% au moins doit être planté.

6.2. Les constructions doivent être implantées :

- à 8 m minimum de l'axe de la voie lorsque celle-ci à une largeur inférieure à 8 m,
- à 4 m minimum de l'*alignement* lorsque la voie a une largeur égale ou supérieure à 8 m,
- à 4 m minimum de l'*alignement* le long du boulevard de la République.

6.3 De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à construire par rapport à tout point de l'*alignement* opposé doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel*



$L \geq H$, H étant la hauteur de la construction

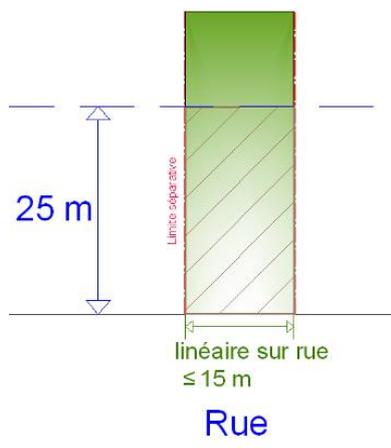
A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe des voies.

ART. UEa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

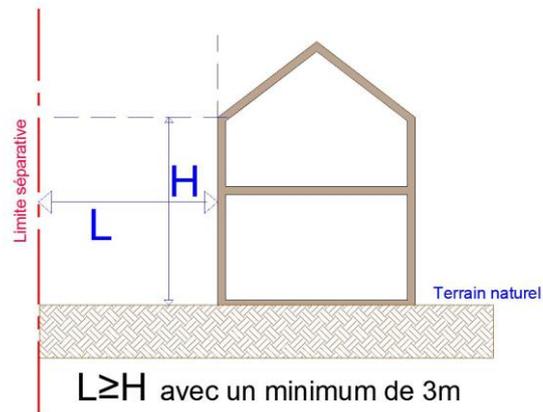
7.1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant sur une voie

7.1.1. **Dans une bande de 25m** comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée en application de l'article UEa 6

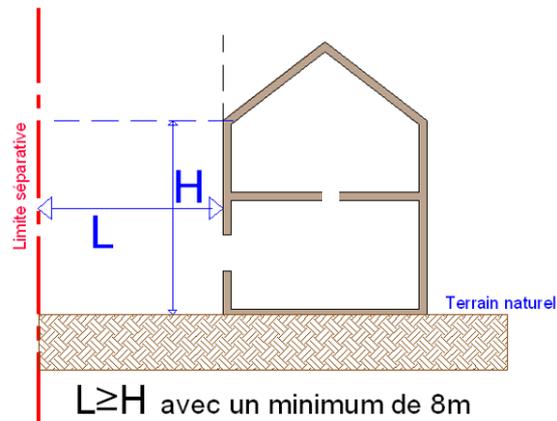
7.1.1.1. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur ou égal à 15 m :



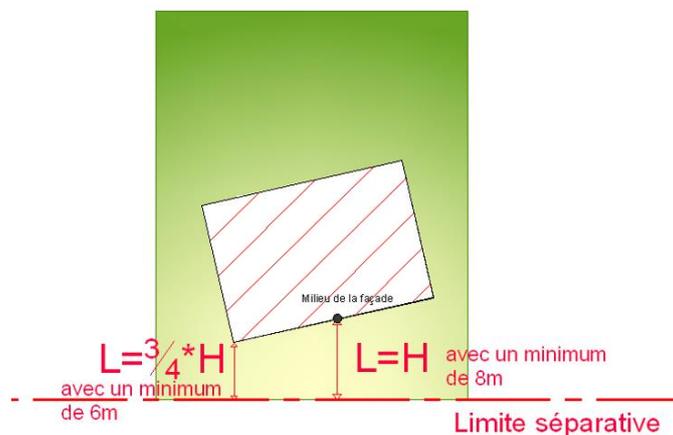
- Les constructions peuvent être implantées:
 - sur les limites séparatives, si la *façade* sur la limite ne comporte pas de baies autres que des « *jours de souffrance* »,
 - en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :
 - Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



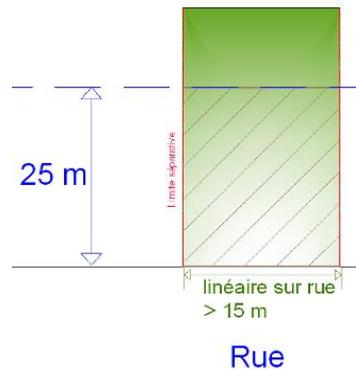
- Si la *façade* comporte des *ouvertures créant des vues directes* :
 - si la *façade* est parallèle à la limite séparative : la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.



- Si la *façade* n'est pas parallèle à la limite séparative : les deux règles suivantes sont applicables :
 - la *marge de retrait* mesurée au milieu de la *façade*, doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.
 - la *marge de retrait* mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette *façade* avec un minimum de 6 m.

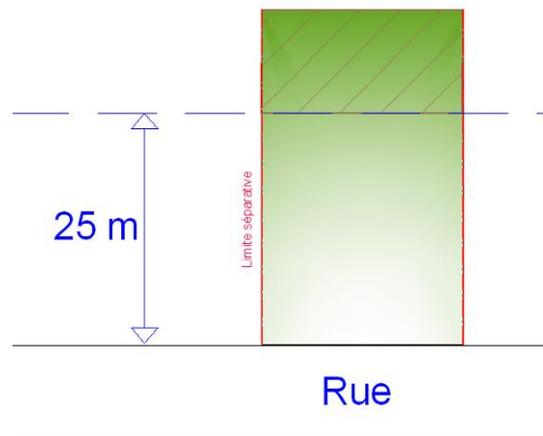


7.1.1.2. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 15 m:



- les constructions sur les limites séparatives sont interdites.
- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa.

7.1.2. Au-delà de la bande de 25 m définie au paragraphe 7.1.1.



- les constructions sur les limites séparatives sont interdites.
- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa.

7.2. Par rapport aux limites n'aboutissant pas sur une voie (limites de *fond de parcelle*)

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites sauf dans les cas suivants:

- si elles s'adosent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.
- ou si elles ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 2,60 m,
- ou si elles sont réalisées sur un terrain existant d'une surface inférieure à 250 m².

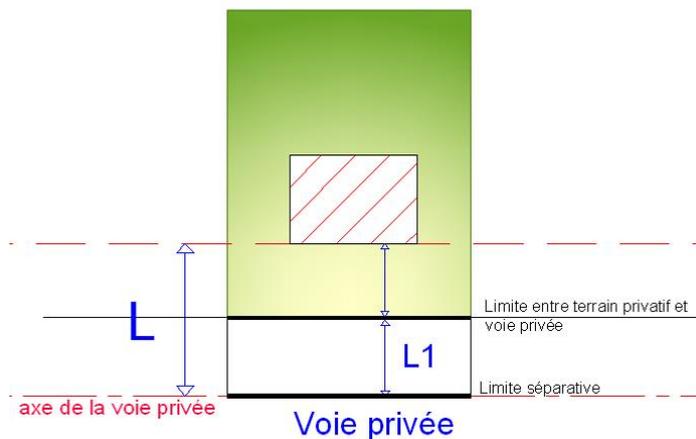
En cas d'implantation en retrait les marges minimum de retrait à respecter sont celles qui sont définies au paragraphe 7.1.1.1 deuxième alinéa.

7.3 Par rapport aux limites séparatives situées sur une voie privée ouverte à la circulation :

Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée ouverte à la circulation, les marges de retrait par rapport à l'alignement fixées à l'article UEa 6 sont augmentées de la distance mesurée entre la limite du terrain privatif et la limite parcellaire située sur la voie privée.

A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe des voies.

Exemple :
 La marge de retrait fixée à l'alinéa précédent est de 4m
 Si la voie privée fait 10m de large, $L1=5m$
 La marge de retrait applicable est donc de $4m+5m=9m$



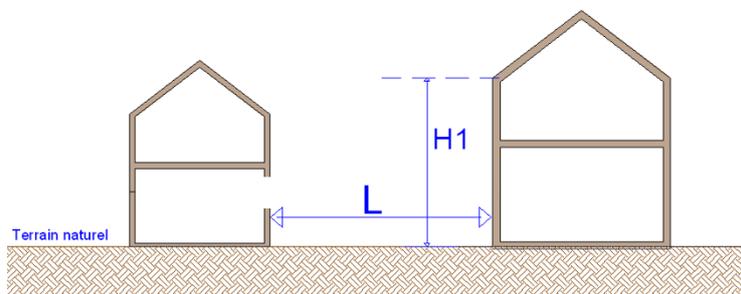
7.4 En cas de création de cours communes, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.

7.5 Si la parcelle est bordée par l'étang du Domaine, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de celui-ci. Si la parcelle est bordée par le square des Châtaigniers, les constructions doivent être implantées à au moins 2 m de celui-ci.

ART. UEa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

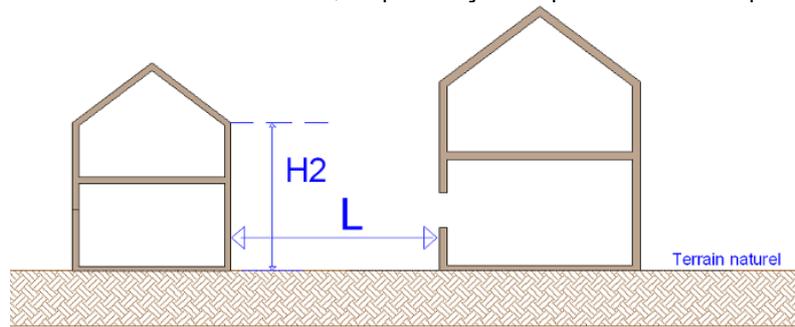
En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque *façade*:

- à la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse comporte des *ouvertures créant des vues directes*,



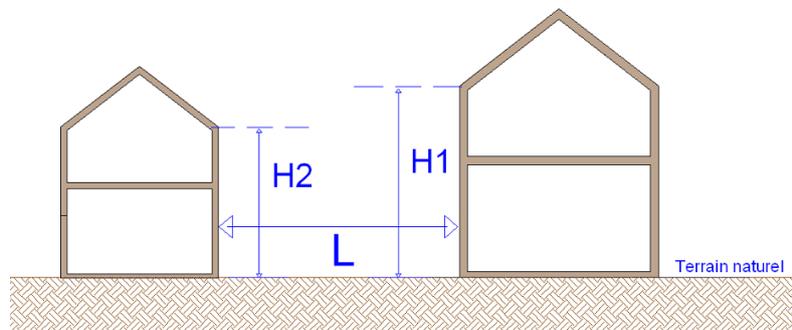
$L \geq H1$ avec un minimum de 8m

- à la hauteur de la *façade* la plus basse avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues directes*, et que la *façade* la plus haute en comporte,



$L \geq H2$ avec un minimum de 8m

- à 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 m si aucune des deux *façades* ne comportent d'*ouvertures* créant des *vues directes*,



$L \geq H2$ ou $H1/2$ avec un minimum de 4m

ART. UEa 9- EMPRISE AU SOL

- a) Quartier des Terrasses (secteur UEa tel que défini au document graphique)

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux accès et voiries.

Toutefois, pour les terrains de superficie inférieure à 300 m² : l'*emprise au sol* peut atteindre 120 m² sans pouvoir dépasser 60% de la surface du terrain.

- b) Domaine de La Marche (secteur UEa tel que défini au document graphique)

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux accès et voiries.

ART. UEa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage pour les constructions principales.

- 2,60 m pour les *constructions annexes*.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART.UEa 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

a) Volumes

Les constructions doivent conserver des proportions simples, avec une homogénéité des *façades* et des volumes de toiture.

Au delà d'un linéaire de *façade* de 15 m de longueur; un décrochement significatif de *façade* doit être créé.

En cas de surélévation de comble, la silhouette d'origine de la toiture doit être reconstituée (pente et volumétrie).

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise.

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

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumises aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

c) Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les *façades* doivent être constituées :

- Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
- Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.

Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

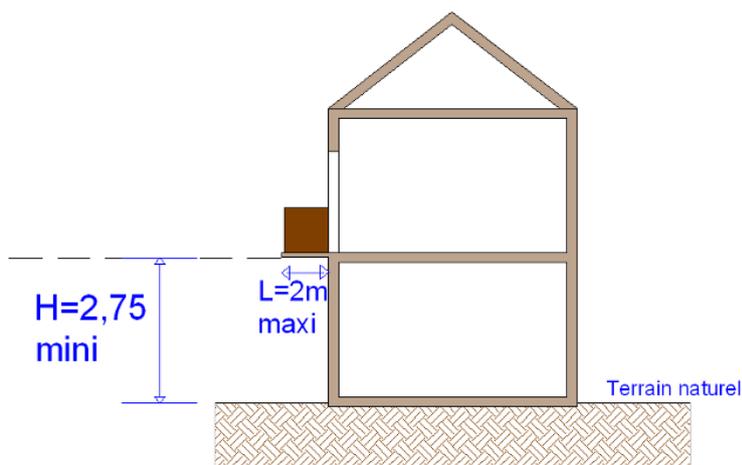
d) Ouvertures - Balcons - Ouvrages divers

Les *ouvertures* en *façade* doivent respecter des proportions harmonieuses (parties pleines par rapport aux *ouvertures*, hauteur par rapport à la largeur) et des rythmes compatibles avec ceux des constructions traditionnelles.

Les menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte.
Les garde-corps doivent être composés d'un barreaudage simple.

Les saillies par rapport à l'*alignement* (balcons...) sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres minimum au-dessus du *terrain naturel*.

Le long des voies départementales, les saillies devront être conformes au règlement de la voirie départementale.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être adoptées pour les constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif.

e) Clôtures

Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines.

En bordure des voies, les clôtures doivent consister en un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m maximum et de 0,30 m minimum depuis le sol, surmonté de grille ou de treillages de telle façon que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur de 2,50 m.

Entre propriétés, la clôture peut être constituée par une haie végétale doublée d'un grillage, afin de respecter la continuité paysagère des jardins, l'ensemble ne dépassant pas 2,50 m.

En bordure de l'étang du Fer à Cheval, afin de respecter la continuité paysagère, les clôtures devront être constituées d'un grillage de 1,20 m de hauteur. Les propriétaires auront l'obligation de planter derrière cette clôture des arbustes formant haie, dont la hauteur ne devra pas excéder celle de la clôture grillagée.

Les *clôtures* existantes, présentant un intérêt architectural, mais non conformes aux prescriptions, peuvent être restaurées ou reconstruites dans l'état d'origine

Les *clôtures* présentant l'aspect du PVC ou de matériaux précaires sont interdites.

Les *clôtures* en bordure des boulevards de Jardy et de la République peuvent être aménagées et restaurées en prenant en compte les nuisances de bruit et la sécurité tout en respectant le caractère et l'harmonie de leur environnement.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord possible.

- En *façade*

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

g) Annexes

Les *constructions annexes* ne pourront être implantées, sauf les garages, que sur le dernier tiers dans le fond de parcelle.

ART. UEa 12 – STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SdP avec un minimum de 2 places par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de SdP avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 20% de la SdP

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

ART. UEa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible et chaque sujet abattu doit être remplacé par un arbre de même essence ou à défaut, par des sujets appropriés.

50 % au moins de la surface du terrain laissée libre par les constructions doit être engazonnée et agrémentée de fleurs ou d'arbustes.

Les terrains doivent être plantés d'arbres à grand développement à raison d'un arbre au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m² ; par exemple pour un terrain de 1000 m², 2 arbres sont exigés.

L'espace compris entre la construction principale et la voie devra être constitué par une bande de verdure, de gazon ou de fleurs.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. UEa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEb

La zone UEb correspond aux grandes propriétés à l'est du centre du village ainsi que trois propriétés en limite de Ville d'Avray.

ART. UEb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - L'industrie
 - La fonction d'entrepôt
 - L'exploitation agricole ou forestière

ART. UEb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces paysagers protégés sont autorisées :

- la réhabilitation des constructions existantes dans le respect du volume bâti.
- les *constructions annexes* : abris de jardins, piscines ...
- les voiries et les aires de stationnement

2.2 L'implantation, l'extension ou la modification des installations existantes classées pour la protection de l'environnement:

- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que toutes dispositions soient mises en oeuvre pour la protection du milieu environnant.
- à condition que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 1 500 m² de terrain.

2.3 Les locaux à usage de bureaux à condition que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 1 500 m² de terrain

ART. UEb 3- ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 30 m en *façades*, et doivent permettre l'entrée et la sortie du véhicule en marche avant si la voie est publique

ART. UEb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées:

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux *installations classées pour la protection de l'environnement*.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

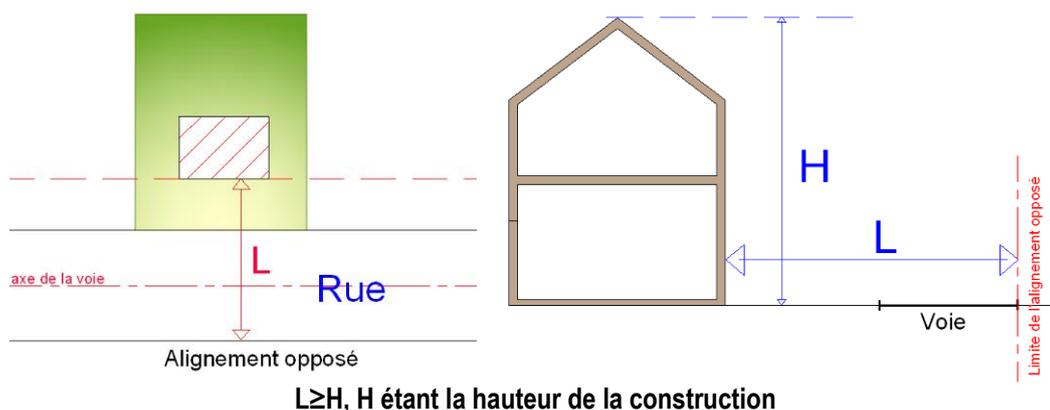
ART. UEb 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. UEb 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant une *marge de retrait* par rapport à l'*alignement* opposé (situé de l'autre côté de la rue).

Cette *marge de retrait* correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à construire par rapport à l'*alignement* opposé. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel*

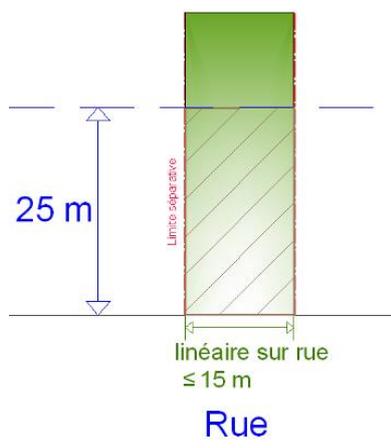


ART. UEb 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

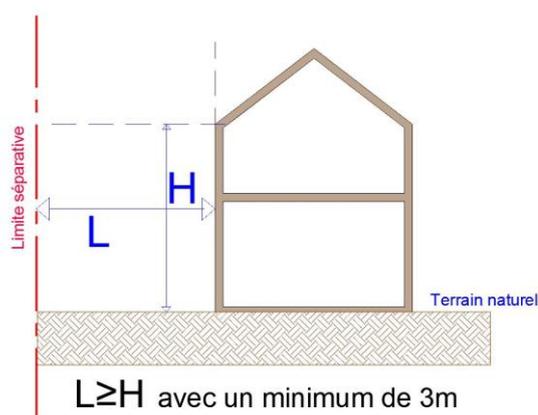
7.1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant sur une voie

7.1.1. Dans une bande de 25m comptée à partir de l'*alignement*

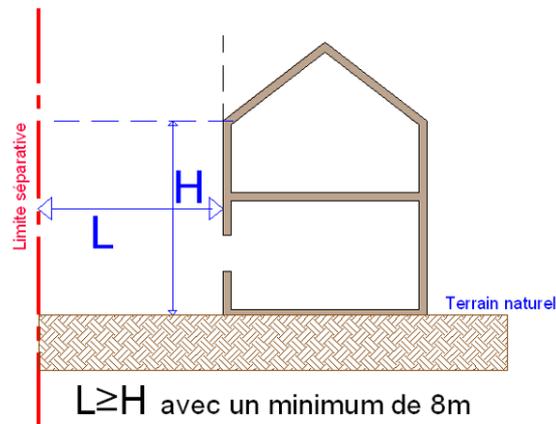
7.1.1.1. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur ou égal à 15 m:



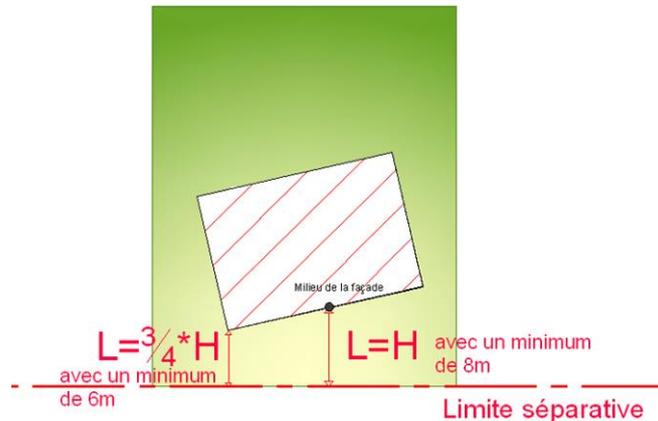
- Les constructions peuvent être implantées:
 - sur les limites séparatives, si la *façade* sur la limite ne comporte pas de baies autres que des « *jours de souffrance* »,
 - en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :
 - Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



- Si la *façade* comporte des *ouvertures créant des vues directes* :
 - si la *façade* est parallèle à la limite séparative : la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.

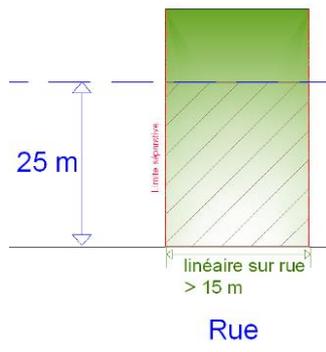


- Si la *façade* n'est pas parallèle à la limite séparative : les deux règles suivantes sont applicables :
 - la *marge de retrait* mesurée au milieu de la *façade*, doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.
 - la *marge de retrait* mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette *façade* avec un minimum de 6 m.

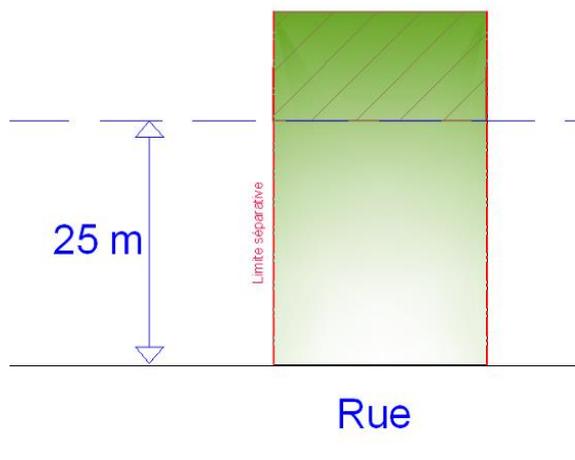


7.1.1.2. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 15 m:

- les constructions sur les limites séparatives sont interdites.
- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa.



7.1.2. Au-delà de la bande de 25 m définie au paragraphe 7.1.1.



- les constructions sur les limites séparatives sont interdites.
- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa.

7.2. Par rapport aux limites n'aboutissant pas sur une voie (limites de *fond de parcelle*)

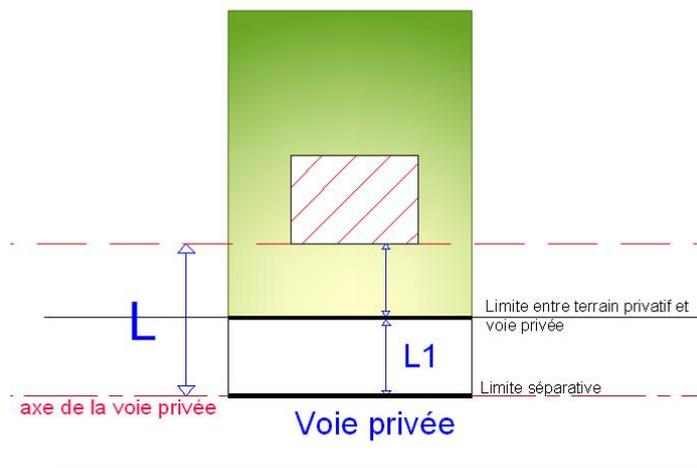
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites sauf dans les cas suivants:

- si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.
- ou si elles ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 2,60 m,
- ou si elles sont réalisées sur un terrain existant d'une surface inférieure à 250 m².

En cas d'implantation en retrait les marges minimum de retrait à respecter sont celles qui sont définies au paragraphe 7.1.1.1 deuxième alinéa.

7.3 Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée non ouverte à la circulation, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le terrain privatif et la voie privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la voie privée.

Exemple :
 La marge de retrait fixée à l'alinéa précédent est de 8m
 Si la voie privée fait 4m de large, L1=2m
 La marge de retrait applicable est donc de 8m+2m=10m



7.4 En cas de création de cours communes, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.

ART. UEb 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les deux constructions doit être au moins égale à 8 m lorsque la *façade* en vis à vis comporte des *ouvertures créant des vues directes*, à 4 m dans le cas contraire.

ART.UEb 9 - EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 18% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux voies et accès.

ART. UEb 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage pour les constructions principaux, 2,60 m pour les annexes.

ART. UEb 11 -ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel: En plus du présente règlement, sont applicables les prescriptions fixées par la ZPPAUP.

Rappel: en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

- a) Volumes

Les constructions doivent conserver des proportions simples, avec une homogénéité des *façades* et des volumes de toiture.

Au delà d'un linéaire de *façade* de 15 m de longueur; un décrochement significatif de *façade* doit être créé.

En cas de surélévation de comble, la silhouette d'origine de la toiture doit être reconstituée (pente et volumétrie). Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

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

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumises aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

c) Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent. Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les *façades* doivent être constituées :

- Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
- Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.

Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

d) Ouvertures - Balcons - Ouvrages divers

Les *ouvertures* en *façade* doivent respecter des proportions harmonieuses (parties pleines par rapport aux *ouvertures*, hauteur par rapport à la largeur) et des rythmes compatibles avec ceux des constructions traditionnelles.

Les menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte.

Les garde-corps doivent être composés d'un barreaudage simple. Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par la ZPPAUP

Toutefois des dispositions différentes peuvent être adoptées pour les constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif.

e) Clôtures

Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines.

Elles doivent présenter sur la voie une partie maçonnée d'une hauteur de 2 m et présenter le même aspect que la *façade*, ou en cas de *clôture* basse (mur-bahut) une hauteur maximum 0,80 m - la partie supérieure peut être constituée par une haie doublée d'une grille.

En limite séparative, la partie maçonnée ne doit pas dépasser 0,50 m ; les *clôtures* peuvent être constituées par une haie végétale doublée au centre par un grillage, afin de respecter la continuité paysagère des jardins, l'ensemble ne dépassant pas 2,50 m.

Les *clôtures* existantes, présentant un intérêt architectural, mais non conformes aux prescriptions, peuvent être restaurées ou reconstruites dans l'état d'origine

Les *clôtures* présentant l'aspect du PVC ou de matériaux précaires sont interdites.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

Ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture.

Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord possible.

- En *façade*

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

g) Annexes

Les *constructions annexes* doivent être implantées au delà de l'espace compris entre la construction principale et la voie.

ART. UEb 12— STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de SdP avec un minimum de 2 places par commerce

- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 20% de la SdP

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

ART. UEb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Les plantations existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible et chaque sujet abattu doit être remplacé par un arbre de même essence ou à défaut, par des sujets appropriés.

13-2 50 % au moins de la surface du terrain laissée libre par les constructions doit être engazonnée et agrémentée de fleurs ou d'arbustes.

Les terrains doivent être plantés d'arbres à grand développement à raison d'un arbre au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m²; par exemple pour un terrain de 1 600 m², 5 arbres sont exigés.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

ART. UEb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEc

La zone UEc correspond au Parc de Marnes.

ART. UEc I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - L'industrie
 - La fonction d'entrepôt
 - L'exploitation agricole ou forestière

ART. UEc 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces paysagers protégés sont autorisées :

- la réhabilitation des constructions existantes dans le respect du volume bâti.
- les *constructions annexes* : abris de jardins, piscines ...
- les voiries et les aires de stationnement

2.2. L'implantation, l'extension ou la modification des installations existantes classées pour la protection de l'environnement:

- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que toutes dispositions soient mises en oeuvre pour la protection du milieu environnant.

2.3 Les locaux à usage de bureaux à condition que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 4000 m² de terrain

ART. UEc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 30 m en *façades*, et doivent permettre l'entrée et la sortie du véhicule en marche avant si la voie est publique.

ART. UEc 4-DESERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux *installations classées pour la protection de l'environnement*.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

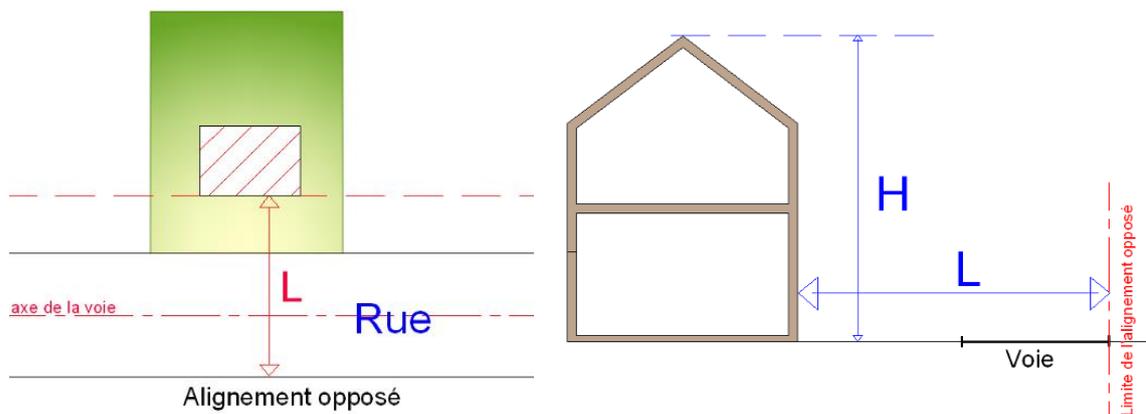
ART. UEc 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. UEc 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant une *marge de retrait* par rapport à l'*alignement* opposé (situé de l'autre côté de la rue).

Cette *marge de retrait* correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à construire par rapport à l'*alignement* opposé. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel*

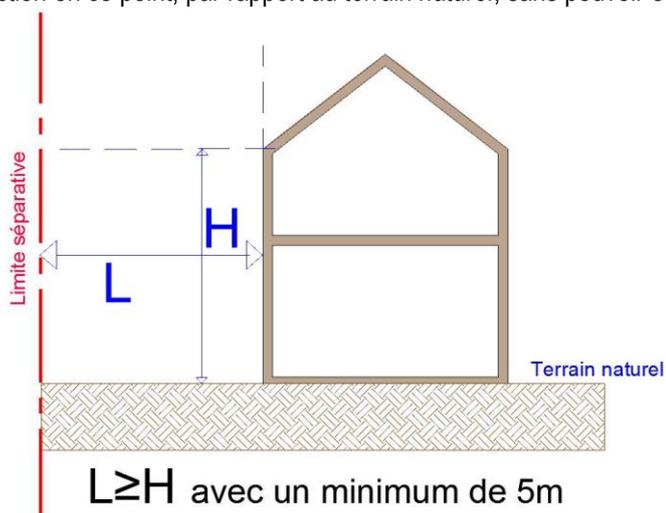


$L \geq H$, H étant la hauteur de la construction

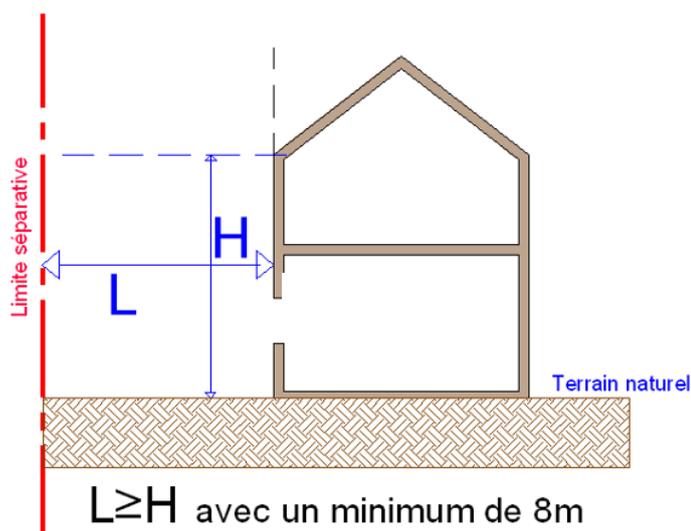
ART. UEc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les règles de retrait suivantes :

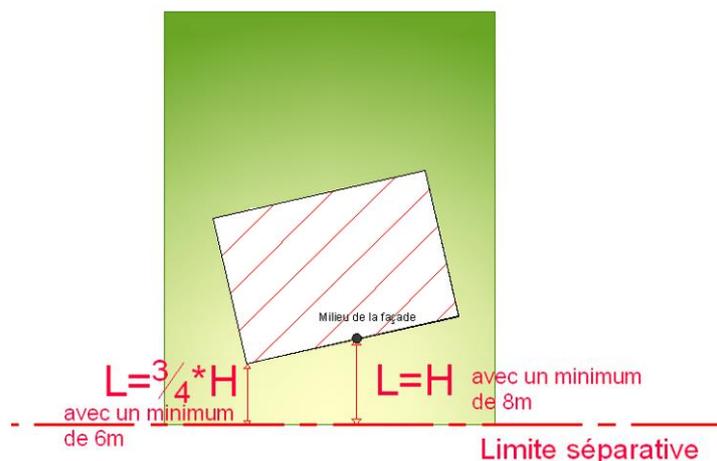
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



- Si la *façade* comporte des *ouvertures créant des vues directes* :
 - si la *façade* est parallèle à la limite séparative : la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.



- Si la *façade* n'est pas parallèle à la limite séparative : les deux règles suivantes sont applicables :
 - la *marge de retrait* mesurée au milieu de la *façade*, doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 8 m.
 - la *marge de retrait* mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette *façade* avec un minimum de 6 m.

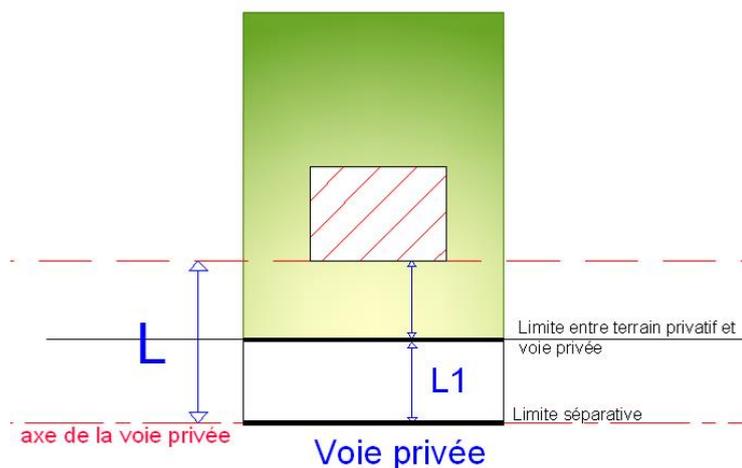


7.2 De plus aucune construction ne devra être édifée à une distance inférieure à :

- 8 m de la *façade* sur les avenues principales, (sont considérées comme avenues principales : celle de Marnes, de la grille d'entrée jusqu'au rond-point ; celle de Brézin ; celle de Ville d'Avray).
- 5 m sur les autres avenues,
- 5 m des limites de chaque propriété

7.3 Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le terrain privatif et la voie privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la voie privée.

Exemple :
 La marge de retrait fixée à l'alinéa précédent est de 8m
 Si la voie privée fait 4m de large, $L1=2m$
 La marge de retrait applicable est donc de $8m+2m=10m$



ART. UEc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m lorsque la *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues directes*, à 4 m dans le cas contraire.

ART. UEc 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

Rappel : est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la *clôture* : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.

ART. UEc 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser:

- 14 m au faîtage pour les constructions principales,
- 7 m au faîtage pour les annexes de gardiennage,
- 2,60 m pour les autres annexes.

ART. UEc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel: Dans le secteur Est longeant la rue de Versailles, en plus du présent règlement sont applicables les prescriptions de le SPR (ex ZPPAUP).

Rappel: en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

a) Volumes

Les constructions doivent conserver des proportions simples, avec une homogénéité des *façades* et des volumes de toiture.

Au delà d'un linéaire de *façade* de 15 m de longueur; un décrochement significatif de *façade* doit être créé.

En cas de surélévation de comble, la silhouette d'origine de la toiture doit être reconstituée (pente et volumétrie). Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par le SPR (ex ZPPAUP).

b) Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent. Cette disposition n'est pas applicable sur les parties de zone couvertes par le SPR (ex ZPPAUP).

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les *façades* doivent être constituées :

- Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
- Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.

Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré (il est conseillé de se référer à la palette de couleurs présentée dans le cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de PLU).

c) Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect autre que celui du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée ou du papier goudronné.

Les *ouvertures* en toiture doivent prendre la forme de *lucarnes* dont le volume doit respecter les proportions de la toiture, ou de châssis situés dans le plan du toit.

Les souches de cheminée doivent rester proches du faîtage.

d) Baies

Les baies doivent respecter le rythme de celles des constructions proches.

e) Clôtures

Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les *clôtures* sur les avenues et les *clôtures* intérieures devront être établies à l'aide d'un mur bahut ayant au plus un mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un treillage. Elles pourront également être faites d'un palis ou d'un grillage ayant au moins un mètre vingt cinq de hauteur, doublé, pour les *clôtures* sur les avenues, d'une haie vive en charmille plantée à l'extérieur des propriétés.

Les *clôtures* ceinturant le Parc privé, sur voies publiques comme sur les bois, ne doivent pas dépasser une hauteur de deux mètres cinquante mesurée de l'extérieur.

Toutefois, les murs existants antérieurement au 31 décembre 1990 et non conformes à cette disposition pourront être restaurés ou reconstruits en l'état.

ART.UEc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement minimum
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

ART. UEc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.

50% au moins de la surface du terrain laissée libre par les constructions doit être engazonnée et agrémentée de fleurs ou d'arbustes.

Les terrains doivent être plantés d'arbres à grand développement à raison d'un arbre au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m²; par exemple pour un terrain de 4 000 m², 17 arbres sont exigés.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

ART. UEc 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

La zone UF correspond au site d'activités implanté sur l'ancien Institut Pasteur.

ART. UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- La fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées aux activités commerciales

ART. UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, et les bureaux à condition qu'elles soient liées aux activités non nuisantes et non polluantes.
- Les logements de fonction liés aux activités économiques
- Les *installations classées pour la protection de l'environnement* à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas implantées dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A 13, sauf dans les espaces urbanisés (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

ART. UF 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Les activités occupant plus de 20 personnes doivent être desservies par des voies ayant une largeur minimum de 8 m.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 30 m en *façades*, et doivent permettre l'entrée et la sortie du véhicule en marche avant si la voie est publique.

ART. UF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées:

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux *installations classées pour la protection de l'environnement*.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

ART. UF 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques

La marge minimale de retrait est fixée à 30 m de l'*alignement*.

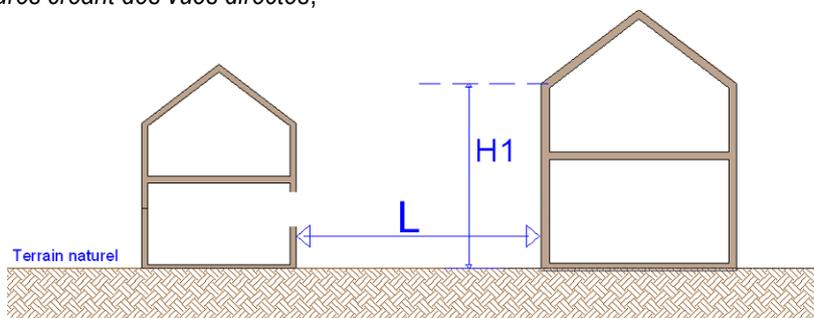
ART. UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m au minimum des limites séparatives entre unités foncières.

ART. UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

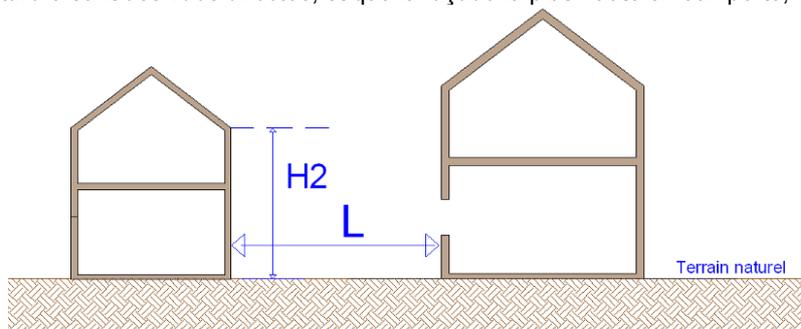
En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque *façade*:

- à la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse comporte des *ouvertures créant des vues directes*,



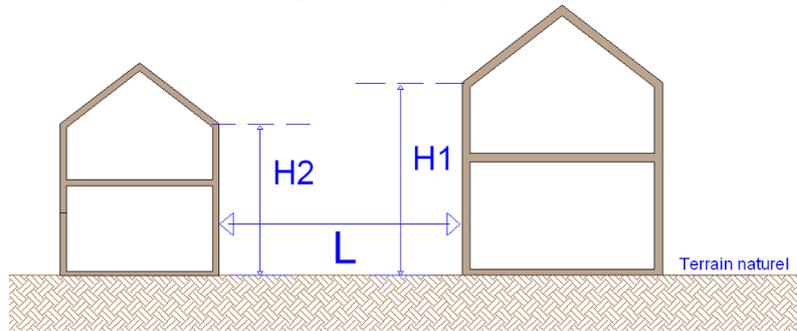
$L \geq H1$ avec un minimum de 8m

- à la hauteur de la *façade* la plus basse avec un minimum de 8 m, si la *façade* la plus basse ne comporte pas d'*ouverture créant des vues directes*, et que la *façade* la plus haute en comporte,



$L \geq H2$ avec un minimum de 8m

- à 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 m si aucune des deux *façades* ne comportent d'*ouvertures créant des vues directes*,



$L \geq H2$ ou $H1/2$ avec un minimum de 4m

ART. UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ART UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 10 m.

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

ART UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

a) Les toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les

matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble de la construction.

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

b) Les éléments de toiture

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf si des raisons techniques l'empêchent, comme pour les cheminées par exemple.

Ces éléments devront alors être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

c) Les panneaux solaires

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

d) Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Elles ne peuvent dépasser 2 m, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3,5 m.

Sont interdits :

- les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

ART. UF 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Constructions destinées aux autres activités : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la SdP
- Constructions destinées aux logements de fonction : 1 place par logement minimum

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

ART. UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La partie du terrain laissée libre par les constructions, accès, stationnement et surfaces extérieures affectées aux activités, à concurrence d'au moins 50 % de la surface du terrain, doit être engazonnée et agrémentée de fleurs et d'arbustes, et plantée d'arbres à grand développement à raison de 1 à 2 arbres par 100 m² de terrain engazonné.

ART. UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULa

La zone ULa correspond aux sites dont la vocation dominante est l'accueil d'équipements collectifs destinés en priorité aux activités sportives et de loisirs (haras de Jardy et stade de La Marche).

ART. ULa 1-OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- L'industrie
- La fonction d'entrepôt
- L'exploitation agricole ou forestière
- Les hôtels

ART. ULa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements collectifs

- répondant à la vocation de sport non polluant à l'exclusion des sports utilisant des engins motorisés.
- ou constituant les structures indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport, par exemple: logements des agents liés à des activités de sport de la zone,
- ou constituant des constructions et installations liées à des activités de loisirs
- ou destinées à des services liés à des activités de sport et de loisirs : restauration...
- et à condition qu'elles soient implantées judicieusement en prenant en compte la qualité du site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

Rappel : en l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 111-6 du Code de l'urbanisme), dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les constructions sont interdites, sauf dans les espaces urbanisés. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le site du haras de Jardy : les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation définis au plan.

ART. ULa 3- ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de circulation publique ou privée en bon état de viabilité, ayant des caractéristiques permettant de répondre à la législation de secours contre l'incendie.

Lorsque la voie se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour 30 m de *façade*.

ART. ULa 4-DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

Les constructions ou opérations autorisées doivent être alimentées par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions ou opérations autorisées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, le réseau d'égout doit aboutir à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. Ces installations doivent être établies de manière à pouvoir se raccorder éventuellement aux réseaux publics prévus dans les avant-projets d'alimentation en eau et d'assainissement, et le raccordement doit être effectué dès l'exécution des réseaux.

L'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il ne présente aucun inconvénient pour la santé publique et l'environnement en raison de la superficie des parcelles, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

ART. ULa 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. ULa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à construire par rapport à tout point de l'*alignement* doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel*.

ART. ULa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* située en vis à vis de la limite, avec un minimum de 10 m.

Dans le haras de Jardy : les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation définis au plan.

ART. ULa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ART. ULa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

ART. ULa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur fixée ci-dessus peut être autorisé s'il s'agit de la construction d'un manège, avec un maximum de 12 m.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. ULa 11 -ASPECT EXTERIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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. ULa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement minimum
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

ART. ULa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrains laissées libres doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. ULa 14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULb

La zone ULb correspond au site de projet d'équipement spécialisé au sud des étangs du stade de La Marche.

ART. ULb 1-OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- L'industrie
- La fonction d'entrepôt
- L'exploitation agricole ou forestière
- Les hôtels

ART. ULb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements collectifs.
Les constructions à usage de logement, en particulier destinées aux personnes handicapées.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

Rappel : en l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 111-6 du Code de l'urbanisme), dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les constructions sont interdites, sauf dans les espaces urbanisés. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ART. ULb 3- ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de circulation publique ou privée en bon état de viabilité, ayant des caractéristiques permettant de répondre à la législation de secours contre l'incendie.
Lorsque la voie se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour 30 m de *façade*.

ART. ULb 4-DESERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

Les constructions ou opérations autorisées doivent être alimentées par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions ou opérations autorisées doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, le réseau d'égout doit aboutir à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. Ces installations doivent être établies de manière à pouvoir se raccorder éventuellement aux réseaux publics prévus dans les avant-projets d'alimentation en eau et d'assainissement, et le raccordement doit être effectué dès l'exécution des réseaux.

L'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il ne présente aucun inconvénient pour la santé publique et l'environnement en raison de la superficie des parcelles, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

ART. ULb 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. ULb 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies ou emprises publiques ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport aux voies ou emprises publiques doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite.

ART. ULb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite.

ART. ULb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ART. ULb 9 - EMPRISE AU SOL

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

ART. ULb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m au faîtage.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. ULb 11 -ASPECT EXTERIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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. ULb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par les constructions en tenant compte de leur taille, de la fréquentation attendue, de leurs heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Pour les constructions à usage d'habitation (en dehors des logements destinés aux personnes handicapées), le nombre de place sera de 2 par logement minimum.
- Pour les constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

ART. ULb 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrains laissées libres doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ART. ULb 14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond aux grands espaces naturels et boisés de la commune : forêt de Fausses-Reposes, Domaine National de Saint-Cloud et étangs du stade de La Marche, ainsi que la coulée verte.

ART. N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont visées à l'article N2.

ART. N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées uniquement à l'intérieur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées intitulés N* :

- les constructions à usage de logement ou à usage d'équipement collectif et les installations liées au fonctionnement des services publics

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas implantées dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A 13, sauf dans les espaces urbanisés (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

ART. N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Est interdite l'*ouverture* de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie (et des allées cavalières).

ART. N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à deux litres par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

ART. N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ART. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ART. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6 m.

ART. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées de manière non contiguës sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4 m.

ART. N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N*, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.

ART. N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions en secteur N*, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.

ART. N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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. N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les installations liées au fonctionnement des services publics : il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins.

ART. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être conservées au maximum. Chaque sujet abattu doit être remplacé immédiatement par un arbre de même essence ou, à défaut, par des sujets appropriés.

ART. N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

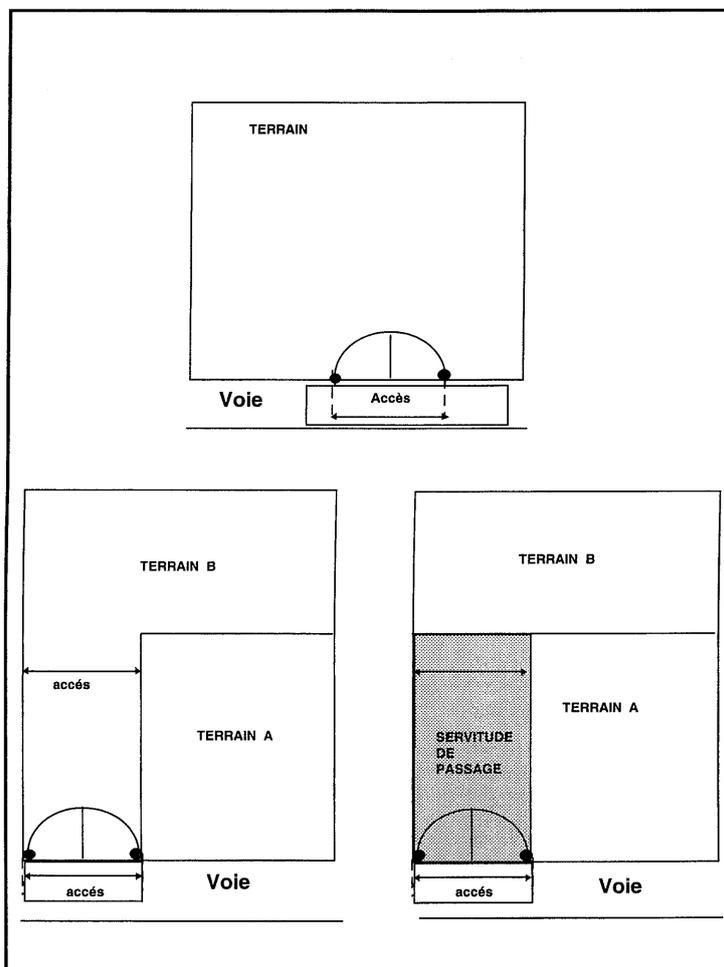
Sans objet.

ANNEXE : DEFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

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



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite entre une parcelle privée et le domaine public : rue, route, place, square...

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'une construction.

Clôture :

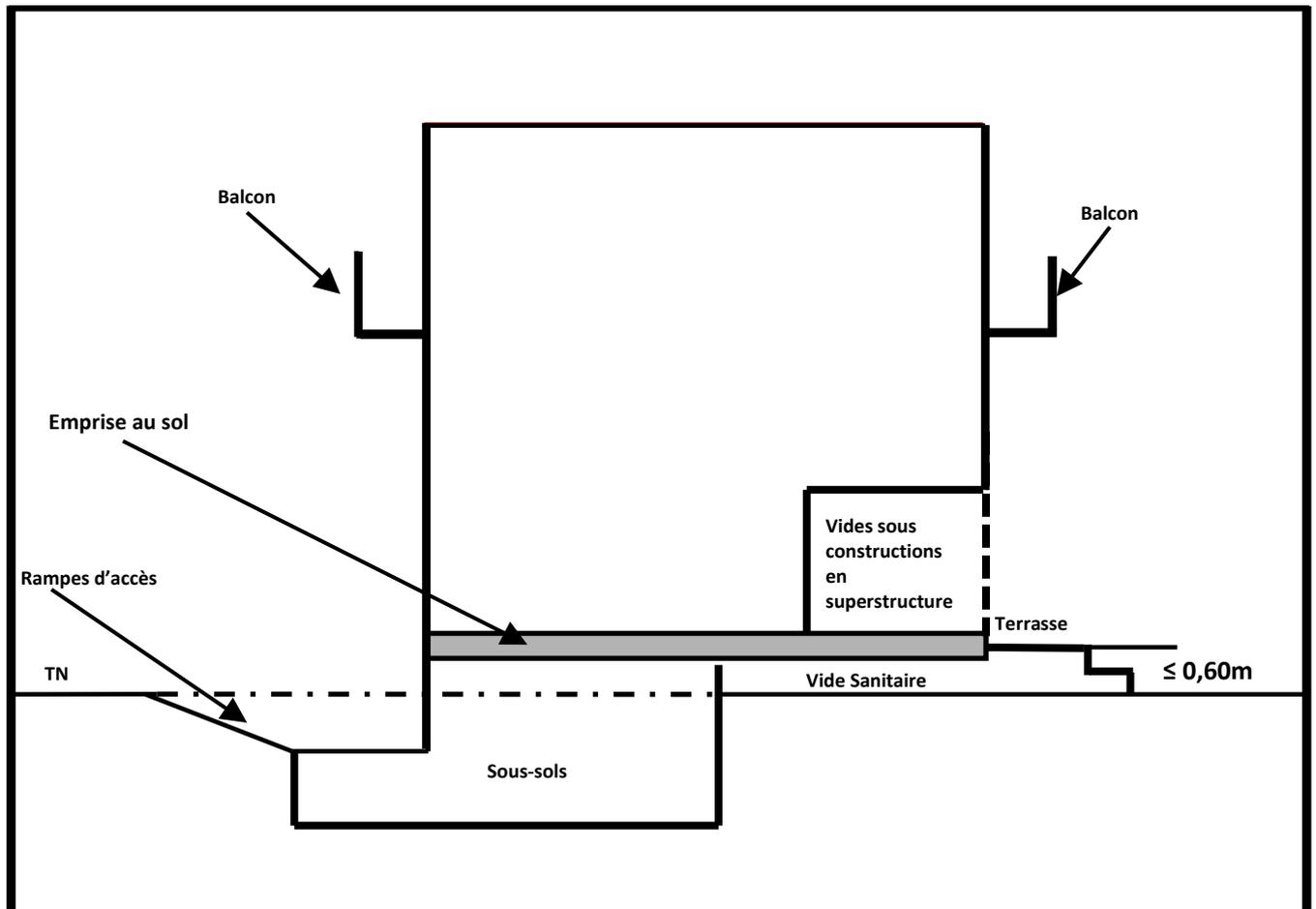
Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Sans objet.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques d'isolation par l'extérieur et de production d'énergie renouvelable. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les bassins, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètres à compter du terrain naturel (terrasses, terrains de tennis, rampes d'accès de parkings et garages, etc...).



Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Dans le cas de voies privées appartenant aux propriétaires riverains, la partie de la surface de la voie incluse dans le terrain n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol (article 9).

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations.

Extension modérée

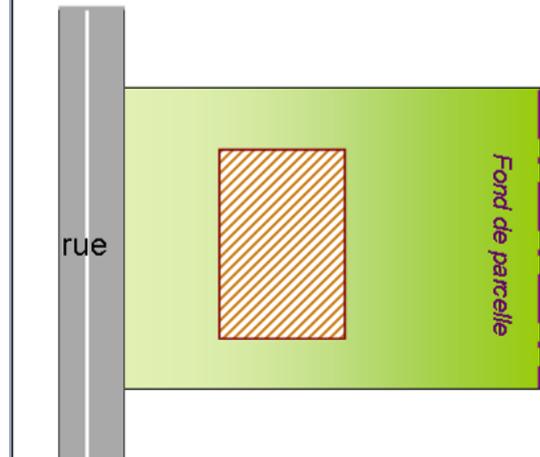
Agrandissement de la construction principale dans la limite de 20 % de la SdP existante à la date d'application du présent règlement

Façade :

Chacune des faces verticales d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

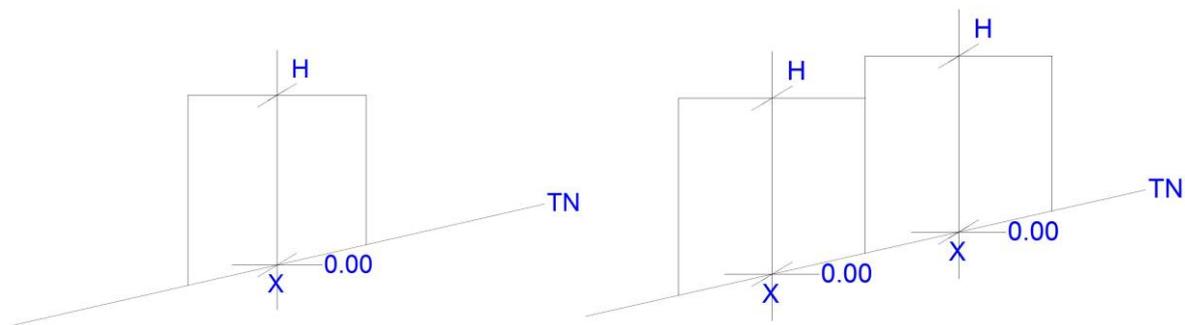
Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Hauteur et terrain naturel :

Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



Installations classées pour la protection de l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

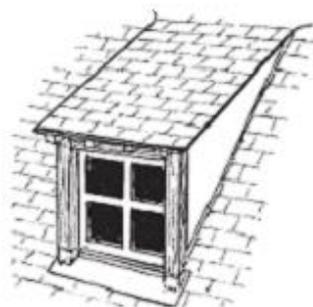
- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Jour de souffrance :

Baie pratiquée dans un mur dont on est propriétaire et qui donne sur un fonds voisin. Elle ne doit pas permettre une vue directe.

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante
ou en chien couché



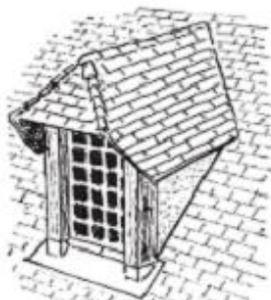
lucarne retroussée, ou
demoiselle : c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes

Marge de retrait :

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

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouvertures créant des vues directes

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

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

Par ailleurs, les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

Les ouvertures et les vues particulières suivantes :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.



Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

Polygone d'implantation :

Zone définie au document graphique (plan de zonage n°1) dans laquelle doivent s'implanter les constructions selon les règles définies au Règlement.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Suite à l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est remplacée par la Surface de Plancher (SdP) qui a la définition suivante (article R111-22 du Code de l'Urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.