VILLE DE
CHAMPIGNY
SUR MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement suite à l'enquête publique
pour la modification du PLU

(21 septembre / 24 octobre 2015)

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

SOMMAIRE

CHAPITRE I…..….	REGLEMENT DE LA **ZONE UA……**	5
CHAPITRE II…….	REGLEMENT DE LA **ZONE UAa pm……..**	7
	REGLEMENT DE LA **ZONE UAb pm**……..…	15
CHAPITRE III……	REGLEMENT DE LA **ZONE UAd……**	17
CHAPITRE IV……	REGLEMENT DE LA **ZONE UA pm……**	19
CHAPITRE V….....	REGLEMENT DE LA **ZONE UB……**	21
CHAPITRE VII..…	REGLEMENT DE LA **ZONE UC ……**	35
CHAPITRE VIII….	REGLEMENT DE LA **ZONE UF ……..**	37
CHAPITRE IX.…	REGLEMENT DE LA **ZONE UF*……**	39
CHAPITRE X….....	REGLEMENT DE LA **ZONE UFa ……**	47
CHAPITRE XI…...	REGLEMENT DE LA **ZONE UL ……..…...**	49
CHAPITRE XII…..	REGLEMENT DE LA **ZONE UP……..…..**	51
CHAPITRE XIII...	REGLEMENT DE LA **ZONE AU ……**	53
CHAPITRE XIV.....	REGLEMENT DE LA **ZONE AUc ……..……**	55
CHAPITRE XV…..	REGLEMENT DE LA **ZONE AUp ……......**	57
CHAPITRE XVI…..	REGLEMENT DES **ZONES N et N*……..**	59
DEFINITIONS	……	61

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE II

REGLEMENT DE LA ZONE UAa pm

Secteur de plan masse
Ilot Jean Jaurès

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE II- REGLEMENT DE LA ZONE UAa pm

ARTICLE UAa pm 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-2 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

De plus, les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée et les changements d'affections en rez-de- chaussée ayant pour objet la création de logements sont interdits le long de la rue Jean Jaurès.

ARTICLE UAa pm 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions à usage de logements portant sur une Surface de Plancher supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).

2-2 Les constructions annexes aux logements sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexées au présent règlement.

2-3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :

- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-4 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-5 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

ARTICLE UAa pm 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, toutefois cette largeur minimum n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UAa pm 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, au Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, …).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-

déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UAa pm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAa pm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan masse annexé au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAa pm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait dans le respect des dispositions du plan masse annexé au présent règlement.

En cas de retrait, la distance minimale est égale à :
- 6 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf cas d'indication contraire dans le plan masse,
- 2,50 mètres dans le cas contraire sauf cas d'indication contraire dans le plan masse.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

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

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- 5 mètres si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

8-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAa pm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAa pm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation, à apprécier au point le plus haut, est fixée sur le document graphique joint.

ARTICLE UAa pm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

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

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Les toitures :

Les cheminées et édicules techniques doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les descentes d'eaux pluviales :

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

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

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. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique).

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

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

ARTICLE UAa pm 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique, sauf convention avec le concessionnaire de la voirie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier à la sortie sur le domaine public.

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

12-2-1 Constructions à usage de logements :
Il devra être prévu 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher.
Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules, soit :

- 2m30 à 2m50 en largeur,
- 5m à 5m50 en longueur,
- 6m pour les manœuvres.

12-2-2 Constructions à usage de bureaux :

- 2 places pour 100 m2 SDP.

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- SDP inférieure à 200 m² de surface de vente : néant
- SDP supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de SDP arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

12-3 Deux roues

De plus, devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Construction à usage de logement comportant au moins 3 logements : 1 m² affecté à ce local pour 70 m² de logement,
- Construction à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

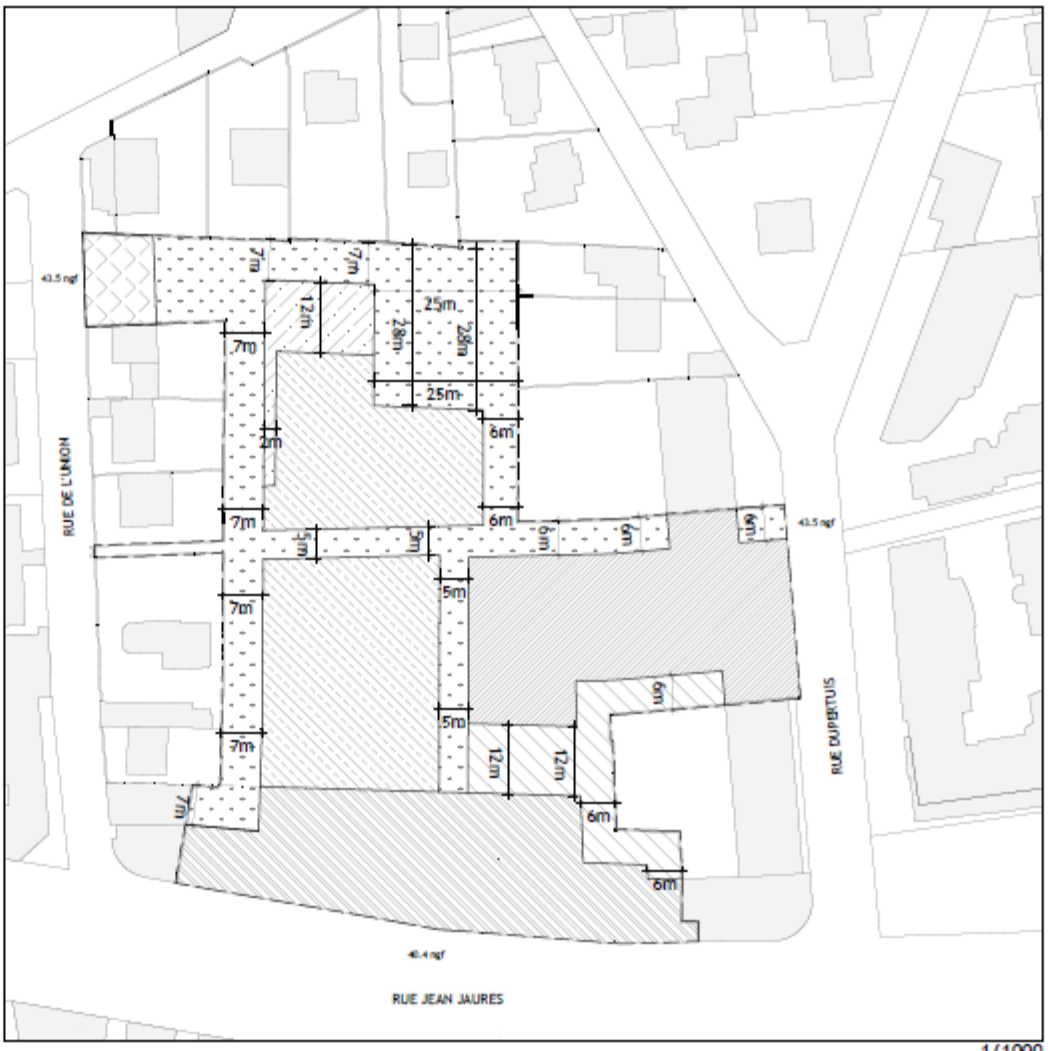
ARTICLE UAa pm 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces verts situés au-dessus des dalles de couverture de parkings devront recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Secteur de plan masse UAa pm



Hauteurs maximales autorisées (NGF)

- Zone 1: 69.5m NGF max
- Zone 2: 66.5m NGF max
- Zone 3: 63.5 NGF max
- Zone 4: 60.75m NGF max
- Zone 5: 49.0m NGF max
- Zone 6: 46.5m NGF max

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE V

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Zone à dominante d'habitat collectif avec des commerces, des activités et des services.

La zone UBa correspond aux secteurs d'habitat collectif situé à l'est du quartier du Maroc

La zone UBb correspond aux Mordacs, aux Quatre cités et aux petits secteurs d'habitat collectif répartis sur le territoire

La zone UBb pm est un secteur de plan masse qui concerne les îlots Rue René, à l'angle de la voie Sonia Delaunay et de l'avenue Maurice Thorez

La zone UBc correspond aux secteurs d'habitat collectif situés en bords de Marne

La zone UBd correspond au quartier du Bois l'Abbé

La zone UB pm est un secteur de plan de masse qui concerne la place Rodin dans le quartier du Bois l'Abbé

La zone UBa pm est un secteur de plan de masse qui concerne le site de l'ancienne Boulonnerie de la rue du cimetière

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE V : REGLEMENT DE LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-2 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.

1-3 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

1-4 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UB 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Dans la partie de la zone UB classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.

2-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches…

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-4 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois cette largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, …).
Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).
Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

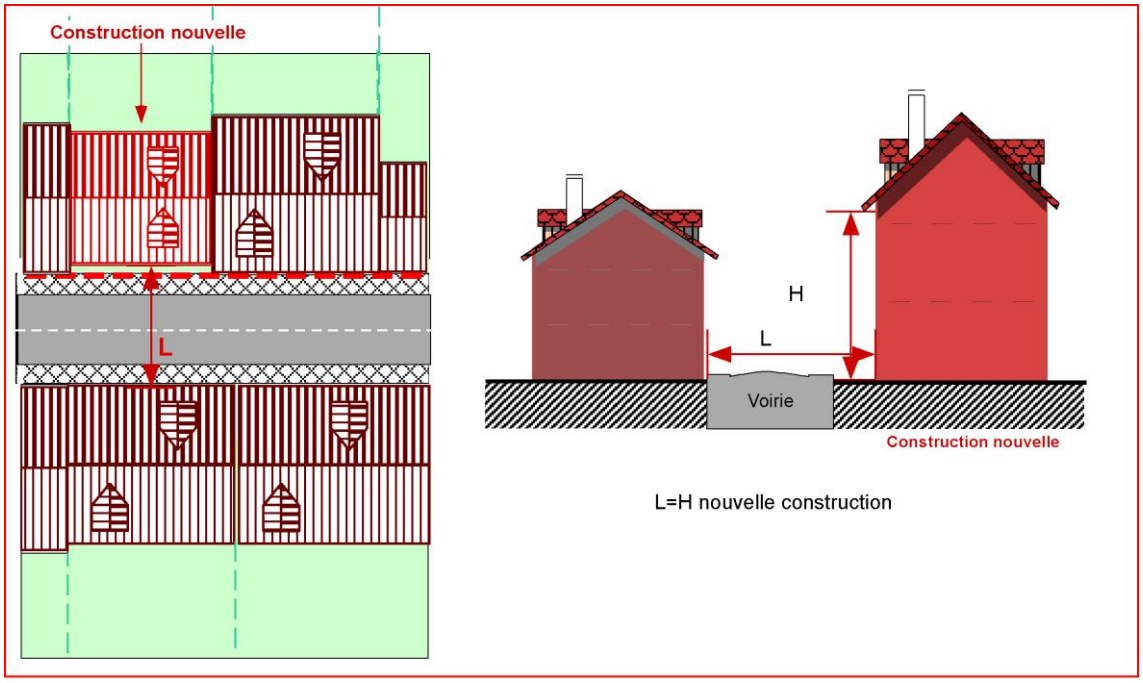
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement actuel (ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie), mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre coté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016



En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres sauf si une marge de retrait plus importante est prescrite par le plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de recul.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-2 Dispositions applicables aux secteurs UBb pm, UBd, UB pm et UBa pm

Dans le secteur UBb pm : les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement

Dans le secteur UBd : l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques peut se faire librement à l'alignement ou en retrait sauf pour les parcelles ayant une façade sur les avenues Boileau et Salvador Allende où une marge de recul de 4 mètres minimum est imposée.

Dans le secteur UB pm : les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

Dans le secteur UBa pm : 50 % minimum de la surface des façades, sur rue, des constructions seront implantées à l'alignement dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

6-3 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul imposée (Article 6), les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives si possible, devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

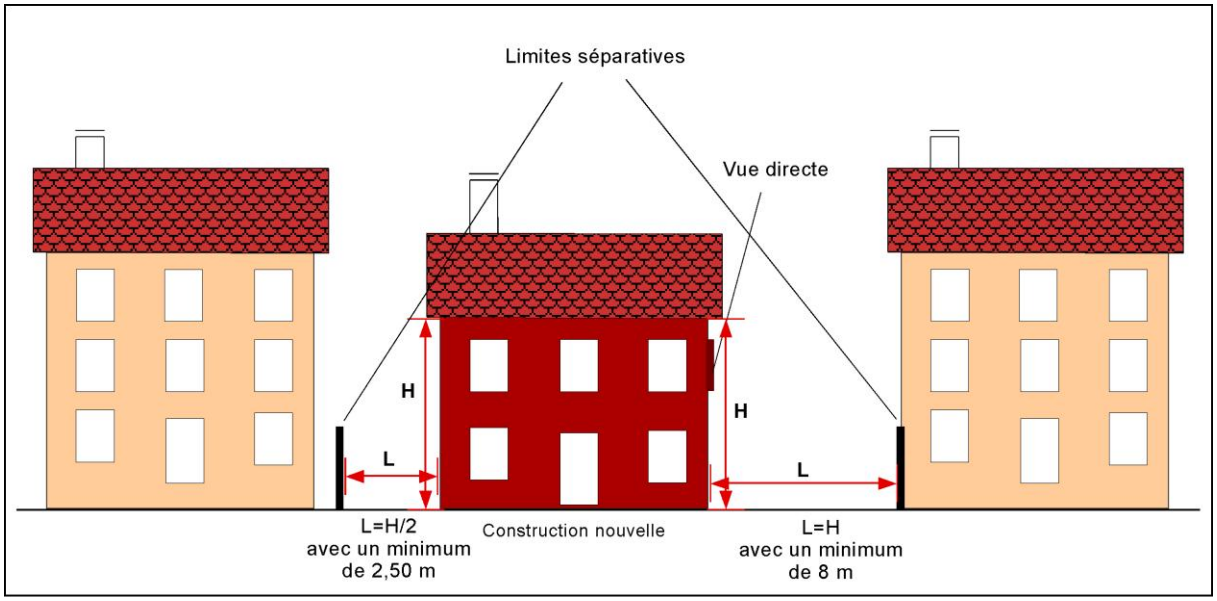
La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait sauf cas particulier mentionné à l'article 7-2 ci-après.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairement et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leur côté, au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

7-2 Dispositions générales applicables aux secteurs UBb pm, UBd, UB pm et UBa pm

En UBb pm, les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement

En UBd, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci devra être :

- pour les vues directes, au moins égal à 8 mètres,
- dans le cas contraire, au moins égal à 4 mètres.

En UB pm, les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

En UBa pm, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci devra être :

- pour les vues directes, au moins égal à 8 mètres,
- dans le cas contraire, au moins égal à 4 mètres.

7-3 Dispositions particulières valables pour tous les secteurs de la zone UB hors plan de masse

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives.

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Dispositions générales

<u>En UBa, UBb et UBc :</u>

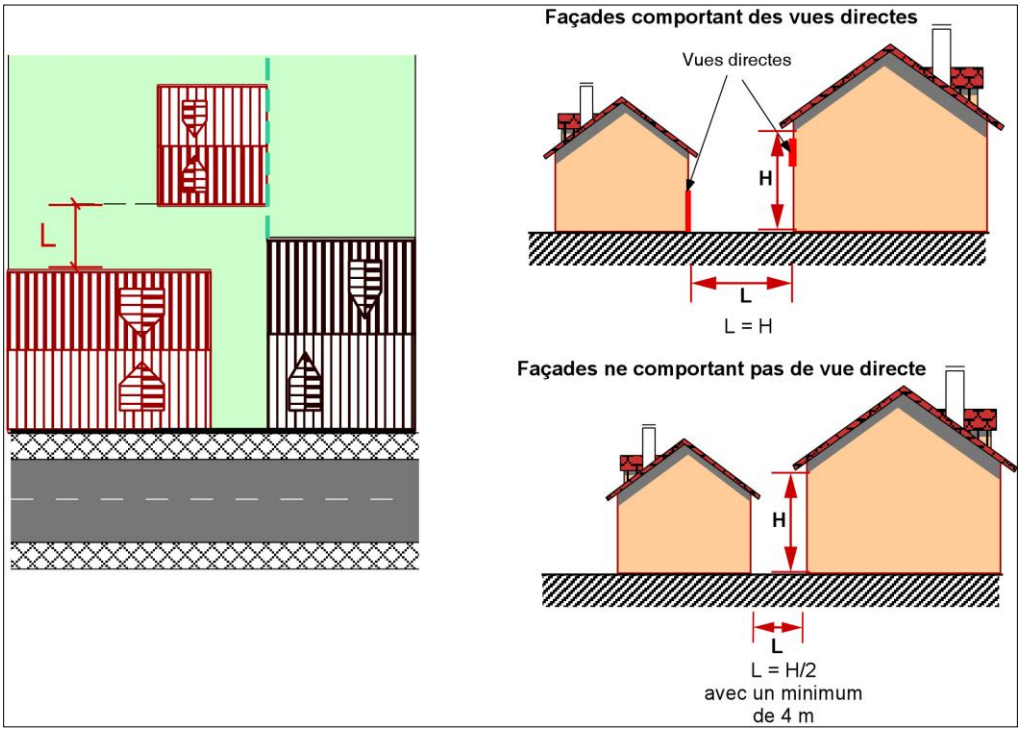
Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016



En UBd, UBb pm et UBa pm :
Lorsque des façades ou parties de façade comportent des vues directes, une distance de 6 mètres minimum est à respecter ; dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres est exigée.
Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ ou les ouvrages techniques dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres.

En UB pm, les règles du présent article ne sont pas applicables.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la règle des prospects comme exposée ci-dessus pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.
Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article UB 14.

Dans les secteurs UBa pm, UBb pm et UB pm : l'emprise maximale des constructions ne pourra excéder les zones d'implantations définies au plan masse annexé au présent règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres dispositions, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder respectivement les valeurs indiquées au tableau ci-après :

ZONE	Hauteurs maximales	
	A l'égout du toit	Au faîtage
UB	18 m	21 m

10-2 Dispositions applicables aux secteurs UBb pm, UB pm et UBa pm :

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur le plan de masse annexé au présent règlement.

10-3 Dispositions particulières

10-2-1 Toitures terrasses

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale au faîtage fixée au 10-1. En cas de toiture végétalisée, la hauteur maximale autorisée est majorée de 1 mètre, soit 22 mètres.

10-2-2 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-3 Dispositions applicables aux services publics

Des exceptions seront faites aux règles fixées en 10-1 pour les ouvrages élevés d'intérêt public.

10-2-4 Constructions dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée

Pour les constructions existantes dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée, sont autorisés, sur la partie qui dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension : fermetures de loggias, extension modérée…

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

11- 2 Dispositions particulières

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
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. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les commerces :
Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Cette hauteur limite pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique).
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :
Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier à la sortie sur le domaine public.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée.

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

12-2-1 Constructions à usage de logements :
- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SDP (surface de plancher).
- 1,5 place de parking pour tous les autres, sauf pour les logements sociaux financés par une aide de l'Etat.

Au-dessus de trois places réalisées sur la même unité foncière, arrondi au nombre inférieur, au moins 50 % des places seront enterrées ou semi-enterrées.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :
- 1 place pour 100 m2 de SDP.

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :
- 2 places pour 100 m2 SDP.

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :
- SDP inférieure à 200 m² de surface de vente : néant
- SDP supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de SDP arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, … :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) :

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.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, …), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UB 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13.2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées. La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain.
Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non-construits et non-utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

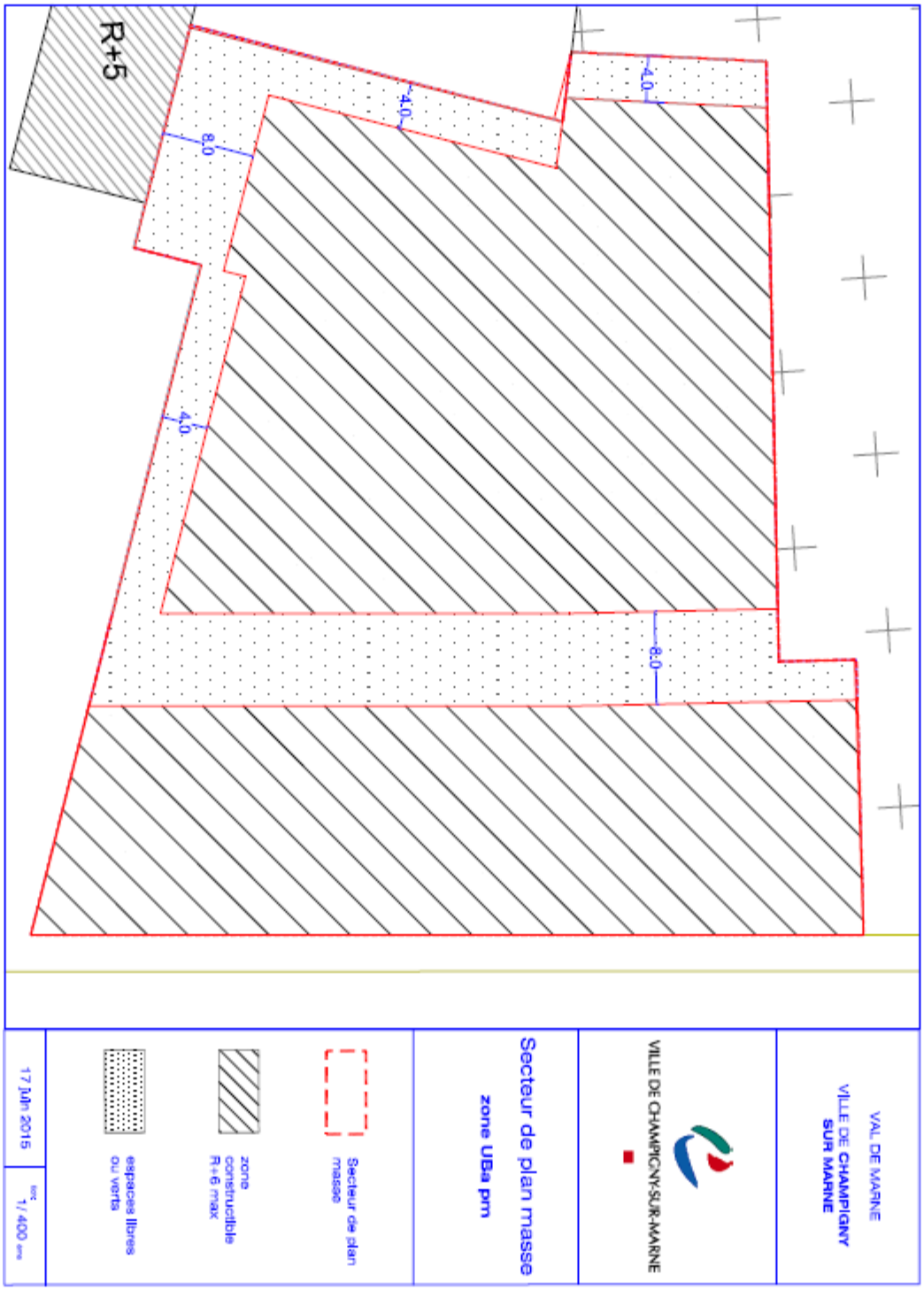
Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de surface plantée.
Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans les secteurs UBb pm et UB pm : les espaces verts et espaces libres sont déterminés par le plan de masse annexé au présent règlement.

Dans le même secteur UBa pm, les espaces verts représenteront au moins 20 % de la superficie du terrain.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Secteur de plan masse UBa pm



Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE VIII

REGLEMENT DE LA ZONE UF*

Zone à dominante d'activités économiques
(PME, services, activités artisanales, activités tertiaires)
et d'équipements collectifs

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

CHAPITRE VIII – REGLEMENT DE LA ZONE UF*

ARTICLE UF* 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,

Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UF* 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel
En application de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, un périmètre de constructibilité limitée a été instauré sur l'ensemble de la zone pour une période maximale de 5 ans à partir de la date d'opposabilité du présent règlement. Pendant cette période, les constructions conformes aux 14 articles sont autorisées à conditions de ne pas excéder une SHOB de 100 m².

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

Les constructions à usage de commerces sont autorisées à condition que la SHON (surface hors œuvre nette) n'excède pas 200 m² par unité commerciale.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

ARTICLE UF* 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Conditions générales

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes:

- avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- avoir des trottoirs pour piétons,
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre.

3-2 Desserte des places de stationnement

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UF* 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, …).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).
Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

ARTICLE UF* 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

ARTICLE UF* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

ARTICLE UF* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7-1 Dispositions générales

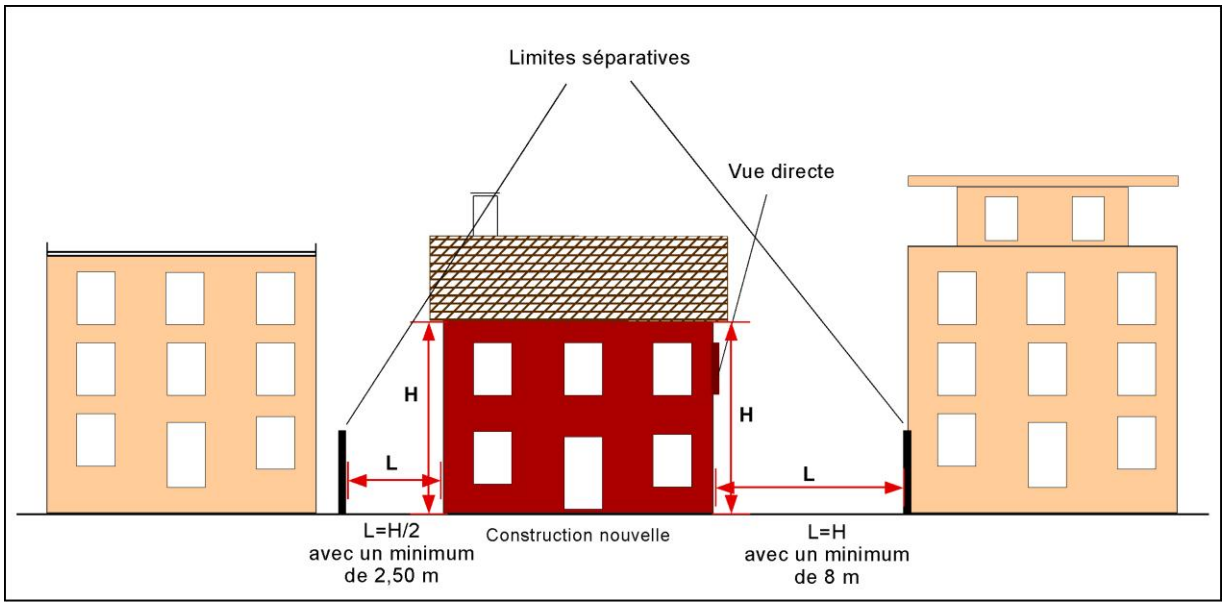
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres.

7-2 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

7-3 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :
- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

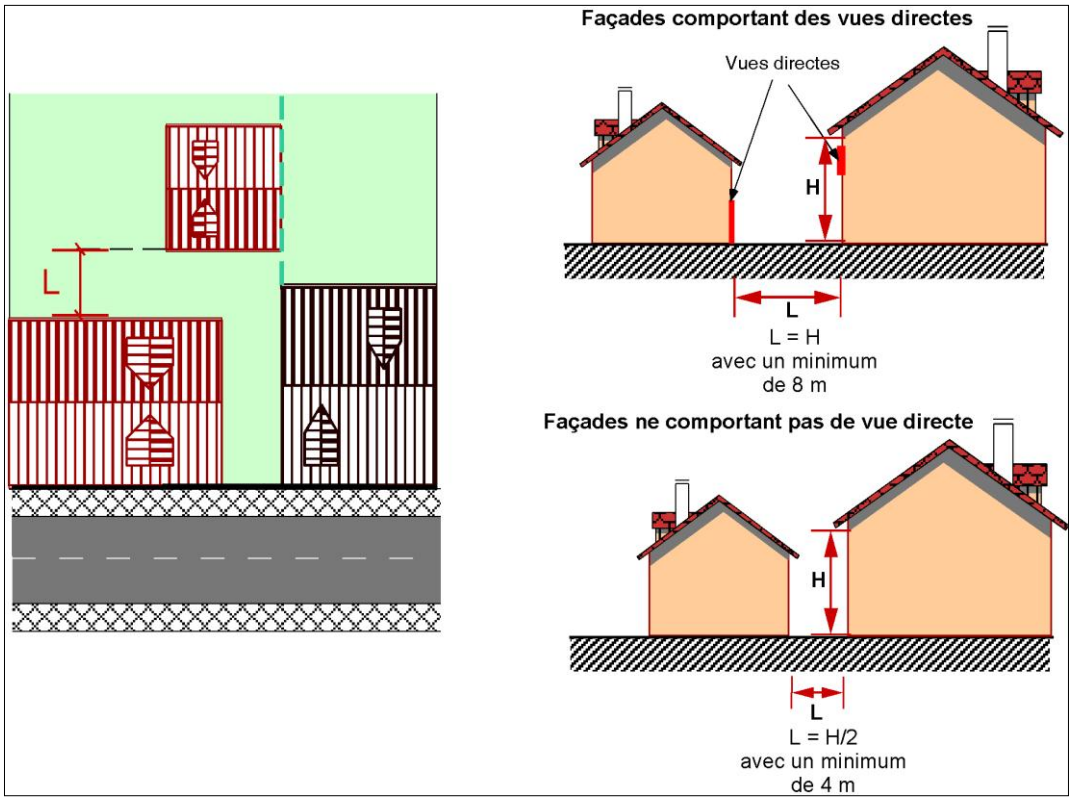
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire), hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

ARTICLE UF* 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) ou s'il existe des baies servant à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.



Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).

ARTICLE UF* 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.

ARTICLE UF* 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut hors acrotère.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).

ARTICLE UF* 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

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

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

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

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer est interdit. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.
Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Divers :
Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension.
Les seuls enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UF* 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser sur la parcelle est de :

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

- 1 place par logement,
- 12 places pour une station-service,
- Industries et entrepôts : 1 place pour 100 m^2 de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Commerces : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur devront être prévues en plus les espaces nécessaires à la livraison,
- Hébergement hôtelier, résidences étudiants, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, … : 1 place pour 5 chambres ou 5 logements.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF* 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².

De plus, un rideau continu d'arbres à haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

ARTICLE UF* 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Pour les constructions à usage de logements, le COS maximum est fixé à 0.15.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, et artisanat, le COS maximum est fixé à 1.30.
- Les deux COS précédents peuvent se cumuler sur une même parcelle.
- Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone, il n'est pas fixé de C.O.S maximum.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (
Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit, le COS et l'emprise au sol
En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-41c-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016