

4 - REGLEMENT

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
1. Champ d'application territorial du plan	5
2. Division du territoire en zones	5
3. Rappels du Code de l'urbanisme	5
4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	6
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	7
6. Destinations.....	9
7. Définitions	11
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	21
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	22
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	22
Section 3 : Equipement et réseaux.....	27
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
Règlement de la zone UA	32
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	32
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	33
Section 3 : Equipement et réseaux.....	39
Règlement de la zone UB	40
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	41
Section 3 : Equipement et réseaux.....	47
Règlement de la zone UD	48
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	48
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
Section 3 : Equipement et réseaux.....	56
Règlement de la zone UE.....	57
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	57
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	58
Section 3 : Equipement et réseaux.....	64
Règlement de la zone UF.....	65
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	65
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	66
Section 3 : Equipement et réseaux.....	70

Règlement de la zone UG	71
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	72
Section 3 : Equipement et réseaux.....	78
Règlement de la zone UN	79
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	79
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	80
Section 3 : Equipement et réseaux.....	83
Règlement de la zone UZ.....	84
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	84
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	85
Section 3 : Equipement et réseaux.....	88
Règlement de la zone UX	89
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	89
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	90
Section 3 : Equipement et réseaux.....	93
TITRE 3 : DISPOSITIONS DE LA ZONE AGRICOLE	94
Règlement de la zone A.....	95
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	95
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	96
Section 3 : Equipement et réseaux.....	100
TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES NATURELLES.....	102
Règlement de la zone N.....	103
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	103
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	104
Section 3 : Equipement et réseaux.....	106
TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT	109
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.....	110
Annexe 2 : Liste des alignements d'arbres remarquables au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.....	111
Annexe 3 : Eléments de patrimoine bâti remarquable repérés au titres de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	116

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fresnes.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Fresnes est divisé en :

Zones urbaines :

- **Zone UA** : Zone correspondant à l'espace urbain central de la ville de Fresnes et son tissu ancien ;
- **Zone UB** : Zone d'habitat collectif de hauteur importante ;
 - **UB1** : secteur spécifique de la Peupleraie (zone de plan masse)
 - **UB2** : secteur spécifique des Frères Lumière (zone de plan masse)
- **Zone UD** : Zone correspondant à la ZAC de la Cerisaie ;
 - **UDa** : secteur mixte
 - **UDb** : secteur plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement
- **Zone UE** : Zone correspondant au secteur pavillonnaire ;
- **Zone UF** : Zone d'activités économiques ;
 - **UFa** : secteur spécifique dédié à des activités économiques de petite taille
- **Zone UG** : Zone mixte vouée à être développée ;
 - **UGa** : secteur de transition entre le pavillonnaire et le secteur UG plus dense
- **Zone UN** : Zone destinée à l'implantation d'équipements
- **Zone UZ** : Zone correspondant à la ZAC Charcot Zola (zone de plan masse)
- **Zone UX** : Zone correspondant à la zone du Delta

Zone agricole

- **Zone A** : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris ;
 - **Ad (STECAL)** : secteur de la déchetterie

Zone naturelle

- **Zone N** : Zone composée de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisir ou de détente à protéger.

3. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Division de terrain : article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet et non à chacun des terrains issus de la division.

4. PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES PROTÉGÉS

Les ensembles urbains remarquables sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un contour rose. L'ensemble urbain désigné au plan de zonage correspond au quartier des rues Schweitzer et St Exupéry.

L'objectif des règles inscrites est de permettre l'évolution des constructions existantes, ainsi que de nouvelles constructions tout en conservant certaines caractéristiques essentielles du quartier qui sont décrites en annexe du règlement.

Modalités de protection

Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du quartier identifié.
- Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)
- Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une cohérence urbaine d'ensemble et ne pas dénaturer les caractéristiques du site.
- Les espaces verts du quartier seront identifiés au PLU comme des Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.151-23 CU).

Règles de gabarit :

- Les pentes de la toiture devront être similaires à celles des constructions du quartier Schweitzer.
- Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).

Matériaux :

- En cas de ravalement, la totalité de la façade devra être traitée.
- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles sur la façade.

Clôture :

- Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine : soubassement bétonné surmonté d'un dispositif à claire voie. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, non compris les piliers et les éventuels espaces servant à recevoir les coffrets des concessionnaires.
- Les murs des clôtures devront avoir une hauteur en cohérence avec les clôtures voisines.
- Une harmonie doit être maintenue avec les clôtures des constructions voisines.
- Leurs dimensions respectent les dispositions de l'article 4.1 des dispositions communes aux zones urbaines.

Marquises/auvents/débords de toitures :

- Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants.
- Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Les constructions patrimoniales sont reportées sur le plan de zonage, le bâti concerné étant identifié par un aplat violet.

Modalités de protection

Des prescriptions spécifiques sont définies pour chacun des bâtiments repérés, celles-ci sont listées en en annexes 4 du titre 5 du présent règlement.

5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

ESPACES PAYSAGERS A PRESERVER (EPP), AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

Parcs et jardins :

Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des constructions peuvent y être autorisées s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Ces secteurs devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs.

Espaces sportifs et cimetière :

Il s'agit d'espaces ouverts de respiration dans le tissu urbain dédiés à la pratique du sport, de la détente, du recueillement. Y sont autorisées, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les extensions de bâtis existants (accueil du public, circulations douces ou aux activités de loisirs, de sports et de plein air).

ALIGNEMENTS D'ARBRES INTERESSANTS D'UN POINT DE VUE ECOLOGIQUE, PAYSAGER ET HYDRAULIQUE, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

ARBRES REMARQUABLES PONCTUELS, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

LES MARES ET ZONES HUMIDES, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les mares, zones humides figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, les zones humides identifiées au plan sont à protéger strictement de toute dégradation.

LES COURS D'EAU A PROTEGER

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 5m à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.
- Une marge de recul de 6 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Concernant les constructions existantes, elles ne pourront pas connaître d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. Par contre, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

6. DESTINATIONS

Les destinations des constructions que les règles édictées par le PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

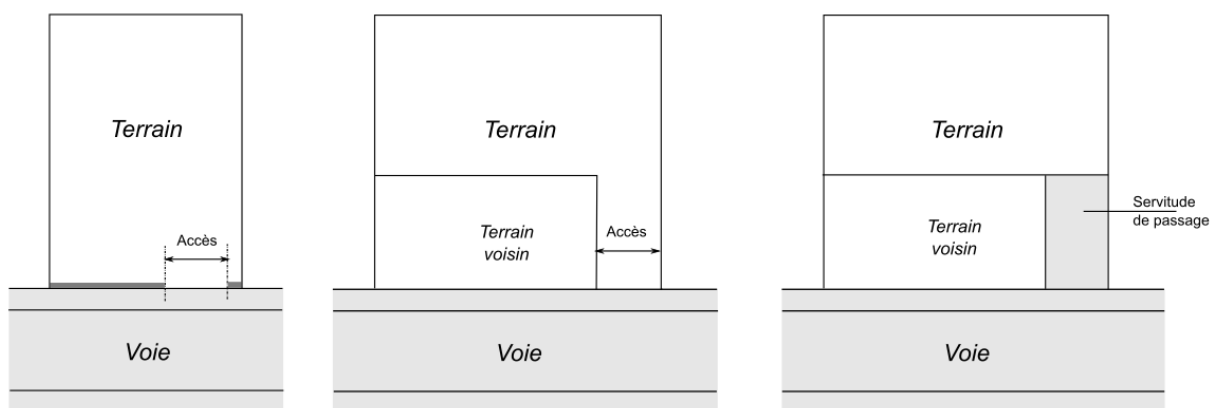
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

7. DEFINITIONS

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère

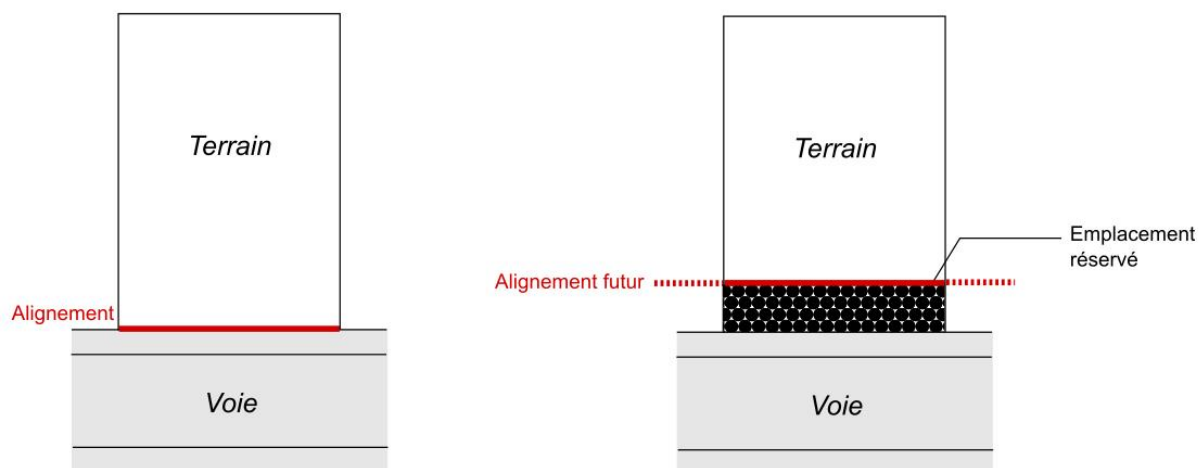
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi en annexe du règlement.



Amélioration des constructions existantes

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 40% de la surface de plancher de la construction avant travaux. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de surfaces et constructions dédiées au stationnement.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires considérés comme des dépendances telles que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. Il est situé en retrait des façades des niveaux inférieurs.

Baies principales

Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.

Ne sont pas considérées comme des baies principales :

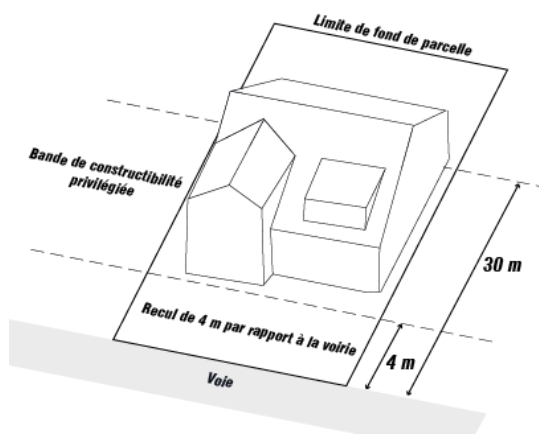
- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ; pour les châssis de toit, cette hauteur est ramenée à 1,60m ;
- les ouvertures situées en rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur de clôture, ou d'une construction) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides ou opaques ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique.



Bbio

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco aménageable}}{\text{surface de la parcelle}}$$

Il s'agit de prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à l'**espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables (exemples : pavés non-jointifs, gravillons, sables, sol stabilisé, dalles-alvéolées, platelage en bois, modules alvéolaires engazonnés ou non, mélange terre-pierre...).	X 0,3

Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Châssis de toit

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Eléments de façade

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées par les rues, les places, les squares, les cheminements piétons publics et le domaine fluvial.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les balcons, les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites au sein du présent règlement.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils doivent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Les aires de stationnement extérieures ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.

Espace vert complémentaire

Les espaces verts complémentaires correspondent à des espaces naturels ou semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Ils peuvent prendre des formes diverses répondant aux critères de la nature en ville. Un coefficient de valeur écologique leur est attribué en fonction de chaque type de surface (cf. Coefficient de biotope par surface).

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une contiguïté de volume.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Faîtage

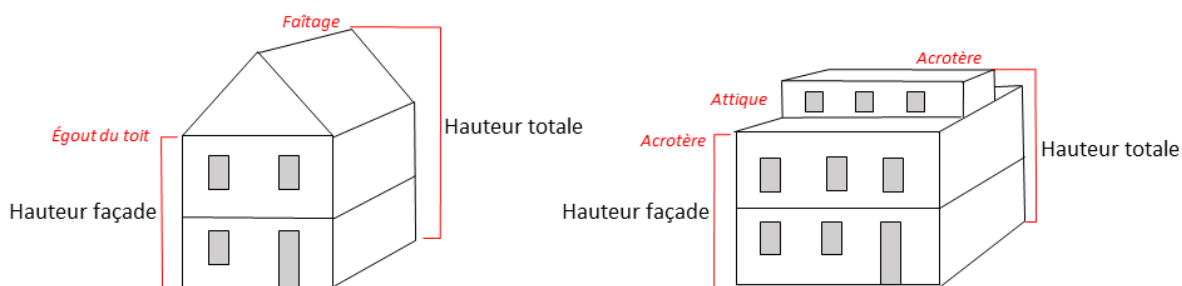
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Hauteur

La hauteur des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction.

La hauteur de façade est mesurée entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les toits en pente ou l'acrotère du niveau inférieur à l'attique pour les toits terrasses.

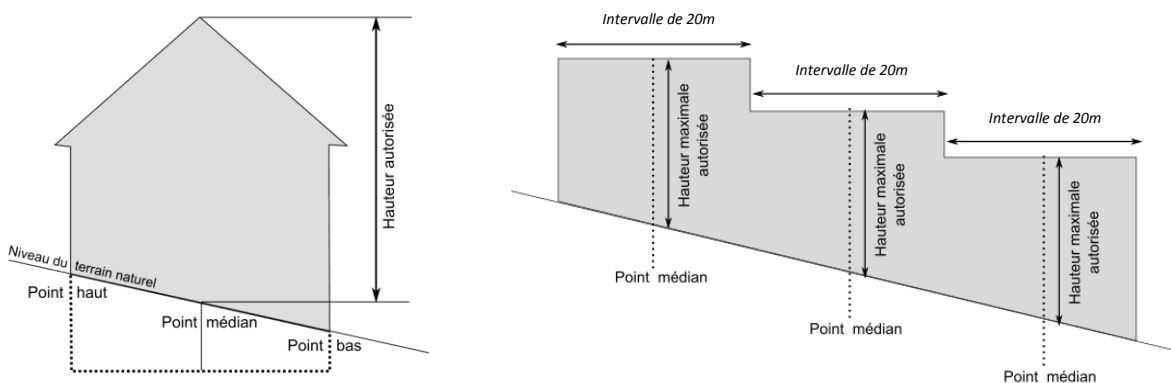
La hauteur totale est mesurée entre le terrain naturel et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère).



Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte.

Lorsque le terrain ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Cas d'un terrain à pente :



Ouvrages techniques divers en toitures

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, pour les constructions nouvelles, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50m la hauteur plafond sus-mentionnée. Pour les constructions existantes, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50 m la hauteur des constructions. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées dans le règlement de la zone UD.

Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

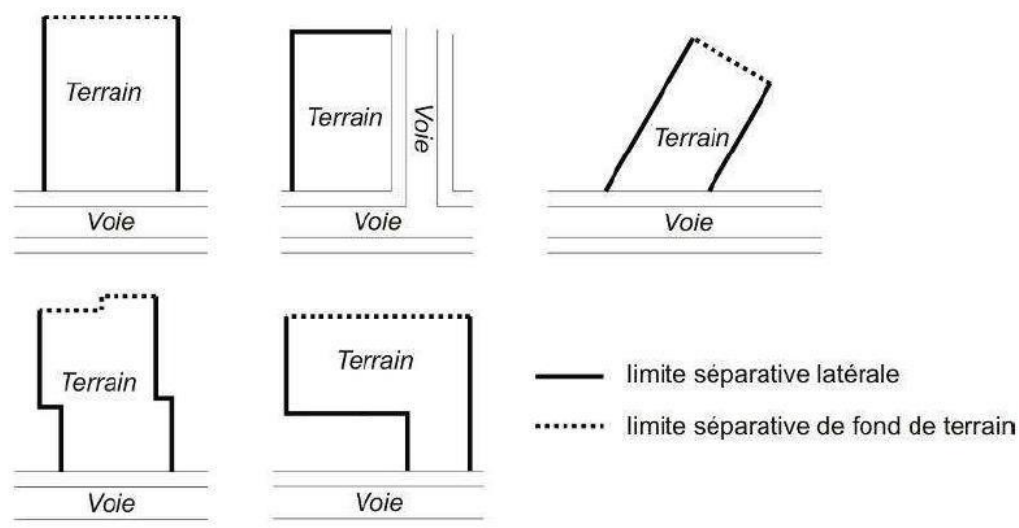
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Mur végétalisé

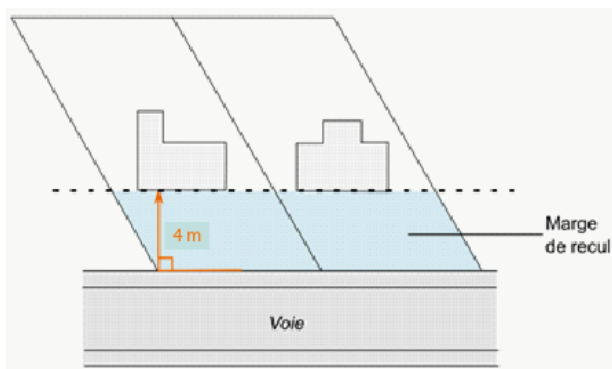
Ecosystème végétal conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

PDUIF

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction d'une limite séparative latérale.

Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

Saillie

Élément débordant par rapport au nu de la façade.

Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les règles relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont développées au sein de chaque zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.3.2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles inscrites au sein de chaque zone.

ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

6.1. Dispositions générales

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

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m²; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3 m.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3,30 m.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 m de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Dans le cas de résidences étudiantes et/ou personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction, sans exiger plus de 1 place pour 3 chambres.
Bureaux	<p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher <p>35% de la surface de stationnement est dédiée aux deux roues motorisés.</p>
Commerces, activités de service et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - La surface de stationnement doit être égale à 25% de la surface de plancher.
Hébergement hôtelier ou touristique	<ul style="list-style-type: none"> - La surface de stationnement doit être égale à au moins 25% de la surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il est rappelé que la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques est obligatoire selon le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2% de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

6.3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, 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 minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille ("vélos cargos").

6.4. Dispositions particulières :

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévues au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3m minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

7.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
 - pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 m.

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ **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 public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront 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 des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries 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 et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond en grande partie au centre-ville.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces ainsi qu'à des activités artisanales, dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 1 000 m² et dans la mesure où ces activités sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UA 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

2.1. Linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique :

- sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :
 - les commerces et activités de services,
 - les activités artisanales.
- Un bonus de hauteur de 1m en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1m.

Les équipements d'intérêt collectif et services public ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2. Dispositions particulières :

En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée, sans être aggravée, en cas de travaux d'amélioration de ces dernières.

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

3.2. Hauteur des constructions

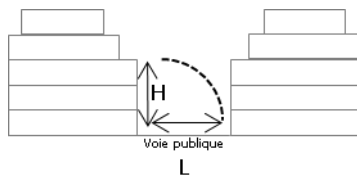
3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 m de hauteur de façade ;
- 15 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.



3.2.2 Dispositions particulières :

La hauteur totale de la construction pourra être augmentée de 1m conformément à l'article 1.2 offrant un bonus de hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, présentant un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée.

Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

La façade sur rue des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu), sauf pour les constructions d'habitation qui respecteront un retrait de 4 m en rez-de-chaussée sur les parties de façades comportant des baies principales.

Ponctuellement des lucarnes ou des accidents de toiture en saillie pourront être admis au dernier niveau de la coupe gabarit.

Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve :

- de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment,
- que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Les constructions mitoyennes à la zone UE devront respecter le linéaire de retrait des constructions mentionné au plan de zonage, lorsque celui-ci existe, imposant un retrait de 2m minimum des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la façade et la limite séparative mesurée horizontalement en tout point de la façade, H correspond à la hauteur de façade :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :

- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les façades des constructions non contiguës mesurées horizontalement en tout point de la façade.
- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons, et éléments de façades ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UA5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² d'espace vert.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 25 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone où sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective.

La zone UB contient deux secteurs :

- le secteur UB1 correspondant à la zone de plan masse de la Peupleraie
- le secteur UB2 correspondant à la zone de plan masse du secteur des Frères Lumières.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Dans une bande de terrain de 60m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont par principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Les services d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les constructions non interdites à l'article UB1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces ainsi qu'à des activités artisanales, dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 5 000 m² et dans la mesure où ces activités sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 18 m de hauteur de façade,
- 21 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique

peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.2.2. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuel.

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la façade des constructions devra être édifiée à au moins 8 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les bâtiments à l'alignement situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément aux règles de recul mentionnées ci-après.

Sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égal à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs lorsqu'ils font face à :

- Un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- Une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Les retraits fixés ci-dessus 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 de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Pour l'ensemble de la zone les constructions non contigus hors secteur UB1 et UB2 situés sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les constructions.
- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.4. Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UB5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² d'espace vert.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est égal à 60 % de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 20 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des	X 0,3

techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	
---	--

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

Pour les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à protéger il est rappelé que les travaux et occupations du sol admis ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.

La zone comprend deux secteurs : UDa et UDb.

Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

ARTICLE UD2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Non règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

En zone UDa et UDb :

Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, celui-ci pouvant être majoré jusqu'à 20% sur tout ou partie des constructions et ce malgré les règles, ci-dessous, concernant les niveaux de couronnement.

La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 m, de dalle à dalle.

Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire ou en cas de majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction, les constructions seront réalisées avec un niveau couronnement minimum en retrait d'au moins 1,50m de tout point des façades.

Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4.00 m sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3.00 m sous linteau minimum.

Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 m.

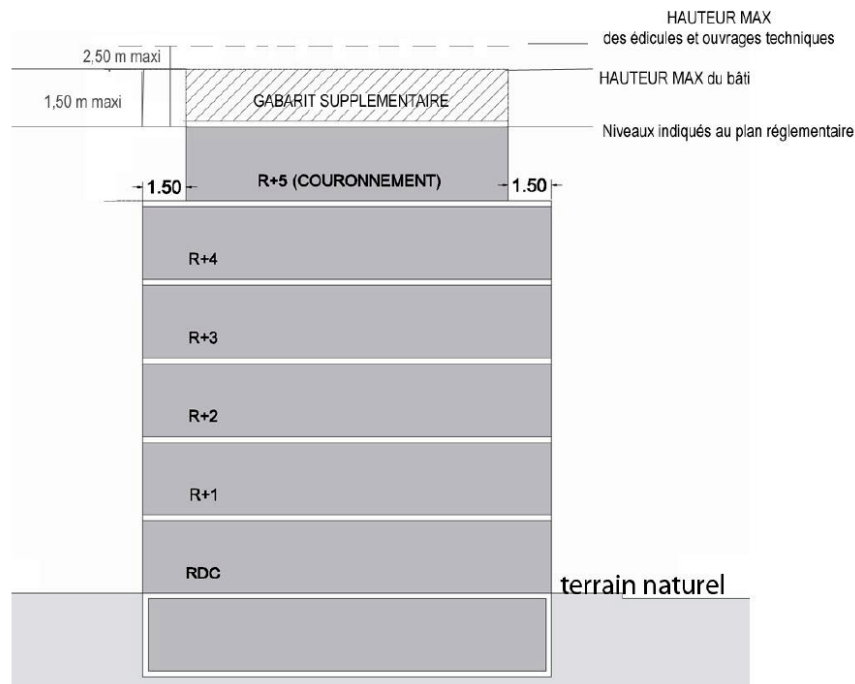
Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m50 calculée à partir du plancher haut du dernier étage, est toléré à condition que sa façade soit alignée et que son traitement soit similaire à celui de l'étage précédent. Ce gabarit peut être couvert.

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 m le plafond du dernier niveau, hors gabarit supplémentaire mentionné ci-avant. (voir croquis suivants).

Les gabarits maximum des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du retrait du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article UD11- « L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ».

Principe du retrait du niveau de couronnement :

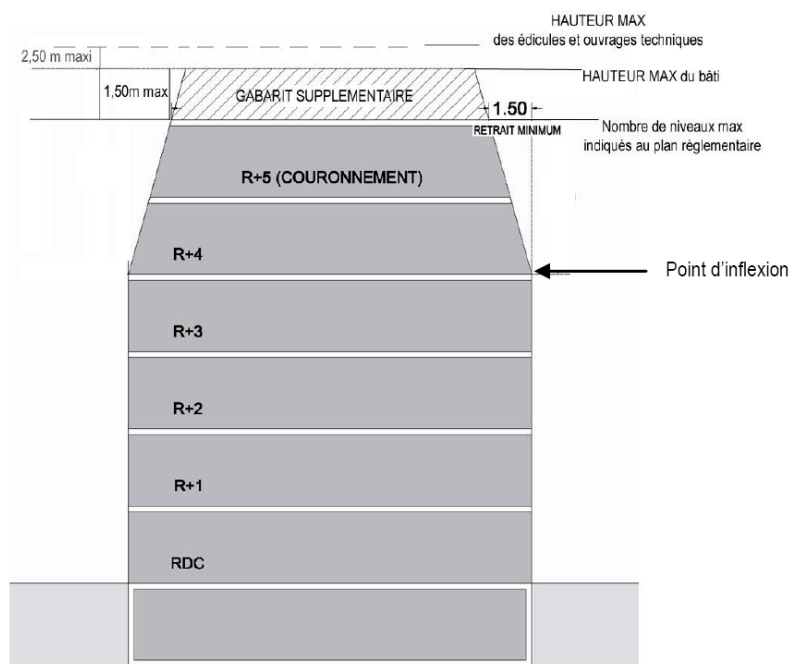
Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1.50 m minimum de tout point de toutes les façades, sauf majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction.



Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement

Principe de l'enveloppe continue

En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1m50 calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.



Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement

3.2.2. II - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UDa

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements.

Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis.

En étage, la façade pourra être implantée en retrait afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisés si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...).

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UDb

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.

3.3.2. Cas particuliers :

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait pour permettre l'implantation des espaces extérieurs nécessaires à leur fonctionnement (cour de récréation, aires de livraison...). Ces espaces extérieurs seront alors délimités du domaine public par un dispositif de clôture ou de fermeture délimitant de manière précise la limite avec le domaine public.

Un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

En zone UDa

Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué au plan réglementaire.

Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 m, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif

Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

En zone UDb :

Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

En zone UDa :

La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14.00 m. à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les "limites de constructibilité indicatives", permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

En zone UDb :

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquée sur le plan réglementaire.

Les "limites de constructibilité indicatives", permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

3.5.2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

4.1.1. Aspect extérieur

De façon générale, l'architecture des immeubles devra conforter le caractère urbain du nouveau centre de quartier. Elle devra être de facture contemporaine et éviter tout effet de pastiche. Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur le domaine public.

Les matériaux nobles et pérennes seront privilégiés : pierre, brique, bois, verre, métal laqué ; les enduits seront de teintes claires et de finition lissée. Des éléments en béton architectonique pourront être utilisés.

Pour les surfaces enduites, les ravalements seront traités par des enduits fins talochés. Seront proscrits les enduits minces sur isolant.

Les niveaux d'attiques pourront présenter un traitement de façades ou des matériaux (bardages ou panneaux de bois, enduits de finitions lissées, ...) différents mais en harmonie avec les façades. Les édicules en toiture seront dissimulés et devront être invisibles depuis le sol.

L'emploi à usage définitif, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc... est interdit.

Les antennes paraboliques devront être collectives et être implantées en toiture.

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 ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les menuiseries en aluminium ou bois et les systèmes d'occultation différents des volets roulants seront privilégiés sur toutes les façades.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront traitées exclusivement en serrurerie sur une hauteur de 1,80 mètres. Un soubassement en maçonnerie est toléré quand le rattrapage de niveau le justifie. Ces hauteurs pourront être majorées jusqu'à 3 mètres, en ce qui concerne les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque le projet architectural le justifie.

- si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètres. Elles seront doublées de haies vives. Les clôtures type grillage à simple torsion sont interdites. Seront privilégiés les treillis soudés ajourés et végétalisés.

4.1.3. Accès

Les accès aux rampes de parking seront intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

4.1.4. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

4.1.5. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

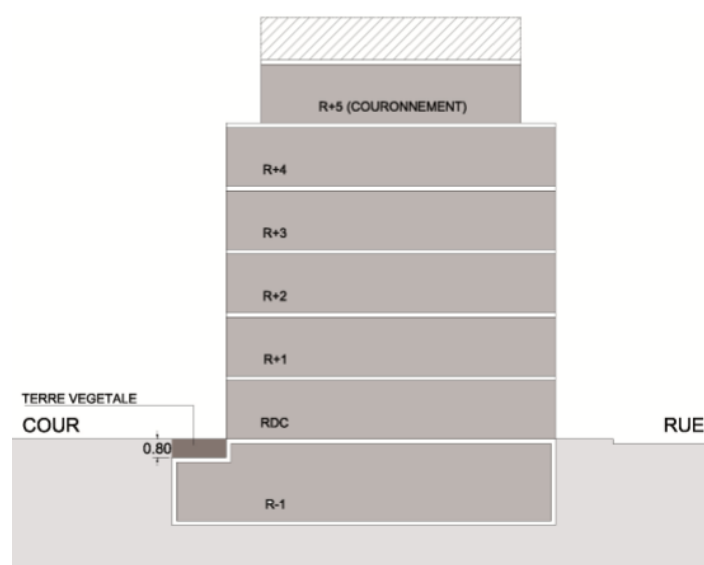
ARTICLE UD5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

En zone UDa :

- Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé.
- Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



- Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.

En secteur UDb :

- Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1^{er} étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.

5.1.1. Dispositions particulières :

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces règles.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UD6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UD8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire.
Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Dans une bande de terrain de 60m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont par principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Les services d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 200 m²
- Les activités artisanales et bureaux, dans la mesure où leur degré de nuisance est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;

- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

1.3. Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation).
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des OEillets, Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun à la rue des Violettes), Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'au Boulevard Jean Jaurés), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes).

ARTICLE UE2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : 35% de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 400 m² : 30% de la superficie du terrain.

3.1.2. Dispositions particulières :

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

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,5 m de hauteur de façade ;
- 10m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum de 0,90 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'0,90 m de celui-ci.

3.2.2. Dispositions particulières :

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

La façade des constructions devra être édifiée à au moins 4m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité.

Au-delà de cette bande, à l'exception des annexes dont la hauteur n'excède pas 2,60 m, les constructions nouvelles sont interdites.

3.3.2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- Pour les commerces et les équipements publics
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m une marge latérale au moins est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :

- à au moins 4,00 m, si la façade comporte des baies principales.
- à au moins 1,90 m dans le cas contraire.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Pour les terrains d'angle la largeur du terrain est mesurée au droit de la construction, le plus petit des côtés est pris en compte.

3.4.2. Limites de fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", ce retrait devra être égal à au moins 8 m

3.4.3. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les retraits fixés ci-dessus 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 de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Les terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs lorsqu'ils font face à :

- Un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- Une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60m par rapport au terrain naturel.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

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

- à au moins 8 m si la façade comporte des vues baies principales,
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UE5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.
- En cas de création de parking aérien, les espaces verts seront plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- Les jardins potagers seront assimilés à des espaces verts.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est égal à 50% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt	X 0,5

d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, etc.

La zone UF contient un secteur, le secteur UFa correspondant à la zone d'activité des Prés et à la frange nord de l'A86.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges ;
- Les constructions, dans une bande de terrain de 60 m de largeur axée sur l'aqueduc. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Le service d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions ou installations projetées dans cette bande de terrain.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement.
- Les habitations dans la mesure où elles sont indispensables à la surveillance et à la gestion des entreprises,
- En zone UFa l'amélioration des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UF2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UF3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15m de hauteur totale.

Dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,50m de hauteur de façade ;
- 10m de hauteur totale.

3.2.2 Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées ouvertes à la circulation, de la limite tenant lieu d'alignement.

Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage sauf en cas d'impossibilité technique ou logistique. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, ce minimum est ramené à 2,50 m pour le secteur UFa.

Lorsque la limite séparative correspondra à la limite d'une zone UE, les constructions seront édifiées en retrait de 2,50 m par rapport à cette limite séparative.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UF4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UF5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.
- Les parties de terrain frappées de recul seront également traitées en espaces verts.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est égal à 30% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 15 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt	X 0,5

d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

- Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, les travaux d'amélioration des constructions existantes devront à minima conserver les surfaces d'espaces verts existantes avant travaux.
- De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UF6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UF7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UF8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UG1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt et industriel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UG1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 60% de surface de plancher destinées à l'activité économique, hors secteur UGa ;
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
 - nécessaires à la vocation
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Dans le secteur UGa :

- Les constructions destinées à des commerces et l'artisanat dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 500 m² ;

1.3. Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Avenue de la Liberté.
49,00 m.	au carrefour du Boulevard Pasteur avec la Rue Yvon
48,50 m.	Rue Voltaire, rue Jules Guesde

ARTICLE UG2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UG3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 65% de la superficie du terrain.

En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique », l'emprise au sol des constructions est limitée à 85% de la superficie du terrain concerné la disposition graphique.

3.1.2. Dispositions particulières :

En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée sans être aggravée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 m de hauteur de façade
- 18 m de hauteur totale

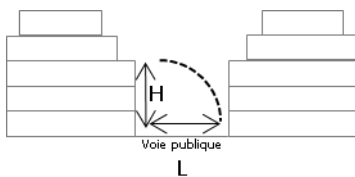
Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le long de l'avenue de la Division Leclerc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 27m de hauteur totale.

Dans le secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9 m de hauteur de façade ;
- 12 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.



3.2.2. Dispositions particulières :

Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UG, et en secteur UGa les constructions devront être édifiées, à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Les constructions devront respecter un retrait de 4 m en rez-de-chaussée pour les constructions d'habitation sur les parties de façades comportant des baies principales.

Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les constructions mitoyennes à la zone UE devront respecter le linéaire de retrait des constructions mentionné au plan de zonage, lorsque celui-ci existe, imposant un retrait de 2m minimum des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cependant ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la construction et la limite séparative, H correspond à la hauteur de façade:

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects. La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :

- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les retraits fixés ci-dessus 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 de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Pour l'ensemble de la zone les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les constructions.

- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UG4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. **Caractéristiques architecturales et paysagères**

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. **Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UG5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. **Traitement des espaces libres**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation par la replantation d'un arbre de haute tige est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

En zone UG : Le coefficient de biotope par surface est égal à 25% de l'unité foncière, uniquement traités en pleine terre.

En secteur UGa : Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. **Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UG6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UN1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et à l'entrepôt,
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des ressources ou des gisements naturels.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UN1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions, les ouvrages et aménagements liés aux équipements d'infrastructures qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui ne sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien,
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif,
- L'habitat directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées

ARTICLE UN2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UN3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.2.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'emprise au sol des constructions.

3.2.2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans le secteur UN, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 16m de hauteur de façade ;
- 18m de hauteur totale.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.2.2. Cas particuliers :

Ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...)

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.3.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait ou de recul celui-ci devra être égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales
- à au moins 1,90m si la façade ne comporte pas de baie principale.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UN4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UN5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- **10% au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.**

Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UN6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UN7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UN8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UZ1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations à usage industriel ou d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZ1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage au point de vue des nuisances et de l'environnement ;
- Les commerces à la condition d'être en rez-de-chaussée.
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
 - nécessaires à la vocation de la zone
- Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UZ2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'emprise au sol des constructions.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.

Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

3.2.2. Dispositions particulières:

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.

Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 m.

Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 m minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les retraits fixés ci-dessus 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 de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'implantation des constructions.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3.5.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UZ5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation de sujet équivalent est interdit.
- Au moins 50% des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantés, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UZ6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZ7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UZ8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

Cette zone correspond au secteur dit du Delta.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings et stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UX1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien ;
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec la salubrité ou à la sécurité publique et ne provoquent pas de nuisance pour l'environnement.

ARTICLE UX2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit au moins être égale à la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

3.3.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.4.1. Dispositions générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3.4.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété 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 4 mètres.

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction, il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UX4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UX5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- **15% au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.**

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UX6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UX8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

TITRE 3 : DISPOSITIONS DE LA ZONE AGRICOLE

REGLEMENT DE LA ZONE A

La **zone A** correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone A, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A comprend 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

- Ad : le site de la déchetterie

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, notamment les serres de productions agricoles, horticole ou maraîchères, soumises ou non, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées (périmètre de réciprocité agricole).
- L'aménagement, la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes à la condition que l'emprise au sol supplémentaire créée ne dépasse pas 30m² au total et soit située dans un rayon de 50m au maximum de l'habitation existante.
- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc...).

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation ou entretien.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Dans le secteur (Ad), STECAL activités (gestion de la déchetterie) :

- les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de la déchetterie, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

- Pour les constructions à usage agricole (notamment serre de production) : non règlementée.
- Pour les constructions d'habitation existantes : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser, au total, 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Pour les annexes, celles-ci ne doivent pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- Pour le secteur Ad (STECAL déchetterie) : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales (A et Ad) :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 10m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales:

Sauf dispositions particulières au plan, aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté. Cette disposition est également applicable aux serres.

3.3.2. Dispositions particulières :

Ce recul ne sera pas imposé pour les ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, ...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait devra être ou moins égal à 10m pour les bâtiments d'habitation (cas des extensions) et 2,5m pour les autres constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

4.1.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone.

Dans toute la zone les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade, sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec le bâti (dans le volume du toit, en respectant la symétrie des ouvrants, etc...).

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.2. Cas des constructions d'habitations existantes et leurs annexes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble (aspect de matériaux et couleur). Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

4.1.3. Cas des constructions liées aux équipements

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

4.1.4. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur (non compris les piliers).

Sont interdits les murs constitués de plaques préfabriquées pleines ou ajourées en béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations existantes sera assurée au maximum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel d'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors des voies publiques. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...D'autre part les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ 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 public en

aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h.. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental présenté en annexe, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront 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 des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries 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 et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qui est constituée d'espaces, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

A Fresnes, les zones naturelles correspondent à des zones de grands espaces verts et de loisirs, gérés de manière écologique, Parc des Prés et Parc des Aulnes, situés le long des vallées urbaines de la Bièvre et du Ru de Rungis.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- En dehors des Espaces Boisés Classés, Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
 - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation naturelle et récréative de la zone.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE N2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Pour les constructions nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de la fréquentation du public, l'emprise maximum autorisée est de 30m² d'emprise au sol.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales:

Aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté.

3.3.2. Dispositions particulières :

Ce recul ne sera pas imposé pour les ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, ...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait devra être au moins égal à 2,5m.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

ARTICLE N4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone.

Dans toute la zone les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade, sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec le bâti (dans le volume du toit, en respectant la symétrie des ouvrants, etc...).

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone en étant perméable au passage de petite faune.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. **Traitement des espaces libres**

Les espaces libres des parcs doivent être aménagés et entretenus selon une composition paysagère, adaptée à l'échelle du terrain et en assurant une valorisation écologique des sites (réouverture de la Bièvre, renaturation du ru de Rungis, présence de zones humides). La protection des différentes strates de plantations existantes sera assurée au maximum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le

transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ **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 public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h.. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental présenté en annexe, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront 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 des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries 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 et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.







TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT







ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES







Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L151-41 du Code de l'Urbanisme) :







N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	5407	Boulevard Pasteur	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables	Commune
2	396	Rue de Wissous	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	Commune
3	1671	Bièvre	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	Commune
4	3774	Rue Frédéric Mistral	Elargissement de voirie	Commune
5	806	Rue Henri Barbusse	Elargissement de voirie	Commune
6	850	Aqueduc	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	Commune
7	2420	Parc du Moulin de Berny	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berny	SIAAP

ANNEXE 2 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Localisation	Descriptif / Essence	Photos
	<p>AL 1- Avenue de la Liberté</p> <p>Simple alignement de ginkgo biloba dit aussi arbre aux 40 écus.</p> <p>C'est la plus ancienne famille d'arbres connue, arbres à croissance assez lente</p>	
	<p>AL 2 -Allée des Thuyas</p> <p>Mail d'arbres structurant et ordonné, « à la française » (triple alignements)</p>	
	<p>AL3 - Avenue de la Division Leclerc</p> <p>Simple alignement de Tilleuls.</p> <p>Positionnement en façade urbaine (entrée de ville)</p>	

	<p>AL 4 - Avenue de la Paix</p> <p>2 petites séquences : aménagement récent Charcot Zola et façades des immeubles collectifs (diversité d'essences).</p>	
	<p>AL 5 - Avenue de Stalingrad</p> <p>Double alignements d'arbres, platanes</p>	
	<p>AL6 - Avenue de la République</p> <p>Double alignements d'arbres, marronniers taillés en marquise qui soulignent la perspective sur la vallée depuis le centre-ville</p> <p>Un projet de renouvellement des plantations arborées le long de cet axe est mené par le Conseil Départemental à la date d'approbation du PLU, les marronniers seront remplacés par des Charmes afin de diversifier la gamme végétale locale.</p>	

	<p>AL 7 - Rue Henri Barbusse</p> <p>Mail d'arbres (4 alignements) puis double alignements – Essences mixtes (catalpa, érables pourpre, bouleaux ...)</p>	
	<p>AL8 - Boulevard Pasteur</p> <p>Alignement simple uniquement sur un côté de la voirie.</p>	
	<p>AL9 - Promenade du Barrage</p> <p>Simple alignement de peupliers, en bordure du quartier de la Peupleraie, rappelle l'existence et proximité de la Bièvre</p>	

	<p>AL10 - Avenue du 8 Mai 1945</p> <p>Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise</p>	
	<p>AL 11- Boulevard Jean Jaurès</p> <p>Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise</p>	
	<p>AL 12 - Rue Auguste Daix</p> <p>Double alignement récent de cerisiers à fleurs (Prunus Serrulata)</p>	



AL 13 – Promenade de l'Aqueduc

Mail d'arbres associé à un cheminement piétons au sein de la zone d'activités du Parc Médicis



AL 14 - Avenue du Parc Médicis

Alignement d'arbres concentriques (peupliers) qui vient souligner le regard de l'Aqueduc de la Vanne.



ANNEXE 3 : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE REPERES AU TITRES DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

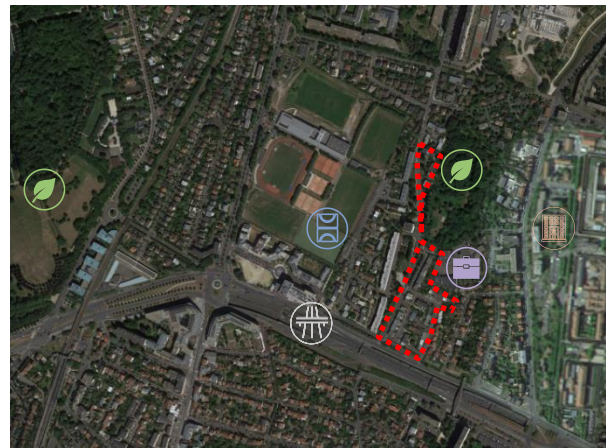
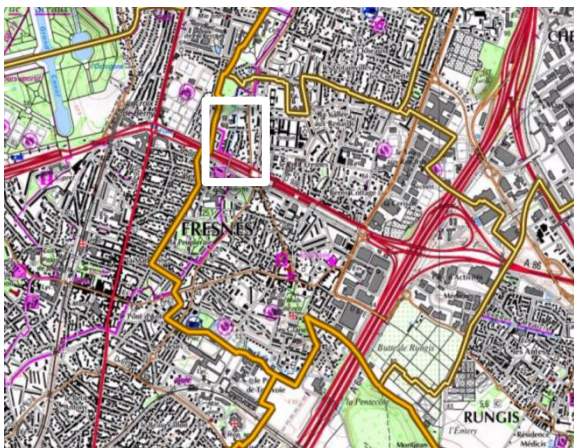
Ensemble urbain remarquable du Quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry

LOCALISATION :

Situé à la limite ouest de la commune de Fresnes, au sein de la Vallée de la Bièvre, le quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry bénéficie d'une bonne situation à 5 min à pied de la Croix de Berny et 15 min du Parc de Sceaux.

Longé au sud par l'autoroute A86, sa très bonne accessibilité routière est complétée par la proximité d'arrêts de lignes de transports en commun structurants : la station du RER B « La Croix de Berny » et l'arrêt « Dr Ténine » du TVM.

Intégré au quartier multifonctionnel des Prés, le lotissement compte à proximité la Zone d'Activités des Prés, ainsi que le Parc des Prés de la Bièvre, partie intégrante de la Trame Verte et Bleue et véritable respiration dans le tissu urbain fresnois.



CARACTERISTIQUES GENERALES :

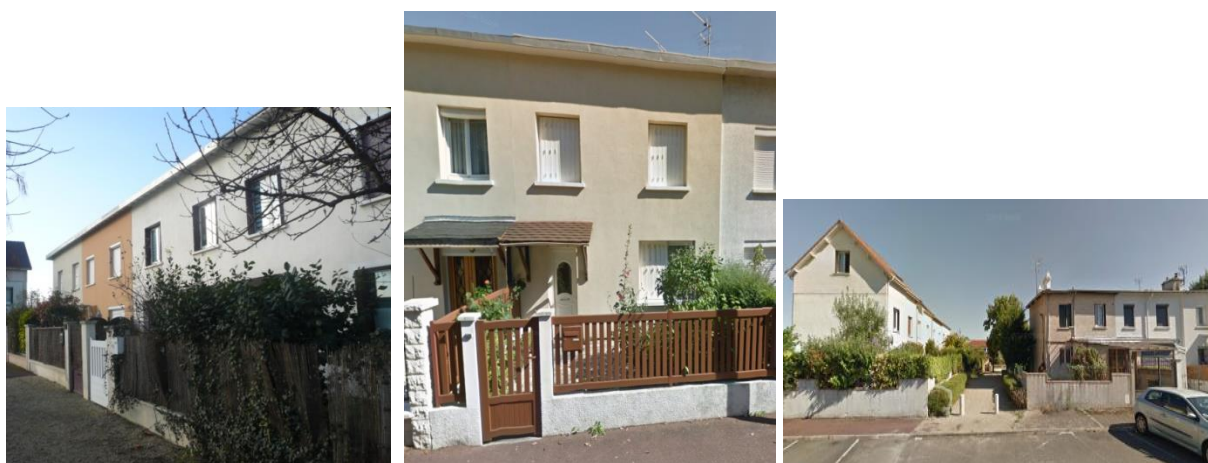
Le lotissement compte 54 maisons en série aux caractéristiques architecturales initialement identiques et dont les variations sont issues d'évolutions récentes. Les maisons présentent le plus souvent une façade d'environ 5m et une profondeur de 7m à laquelle s'ajoute 3m pour le redent que forment les garages. La hauteur est limitée à R+1. Les maisons ont ainsi un gabarit de petites maisons de villes avec une surface de 100m², garage compris. La forme est simple et géométrique et ne présente pour décorum que le redent formé par le garage.



Les enduits sont principalement minéraux et présentent des tons ocres déclinés du blanc à la teinte brique. Les volets étaient initialement des volets pliants même si les volets roulants sont de plus en plus présents.

Les toitures ont un profil en monopente avec une inclinaison très faible (moins de 30°) et les matériaux de couverture sont de type shingle. La visibilité depuis la rue des façades arrière a conduit à leur uniformisation, au même titre que les façades avant.

PHOTOGRAPHIE :



MOTIF DE L'INTERET ARCHITECTURAL :

Marquant la limite ouest de la ville de Fresnes, le lotissement des Avenues Saint-Exupéry et du Dr Schweitzer représente un tissu urbain original au sein la commune et du patrimoine bâti de la banlieue parisienne. Construit dans les années 1950-1960 à destination des classes moyennes et ouvrières, il constitue aujourd'hui un exemple de pavillons modernes qui diffèrent des pavillons dits « traditionnels » généralement construits dans les extensions urbaines. Cette opération de lotissement présente une harmonie de forme urbaine et architecturale qui mérite une attention particulière.

Par ailleurs, ce quartier offre aujourd'hui une atmosphère paisible, chaleureuse et même bucolique qui participe de la richesse et de la diversité des formes et des ambiances urbaines à Fresnes qu'il convient de préserver.

GRANDES CARACTERISTIQUES DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

Système parcellaire et bâti

Conformément aux caractéristiques du lotissement, les habitations Avenue du Docteur Schweitzer et avenue Saint-Exupéry présentent un parcellaire relativement uniforme avec des lots de petite taille entre 110 et 240 m² formant des parcelles en lanière.

L'organisation du bâti sur la parcelle est également uniforme avec une implantation des maisons formant un alignement avec un recul de 4 mètres depuis la voirie et de 7 mètres minimum à l'arrière de la parcelle. Le redent que constitue le garage, sur les parcelles qui en bénéficient, réduit le recul à 4 mètres.

Toutes les maisons sont mitoyennes sur les deux limites séparatives, créant ainsi des maisons en rangée. Le redent permet, sur l'avenue du Docteur Schweitzer, de rompre la monotonie des rangées de maison tout en rythmant la façade arrière. Les reculs à l'avant et en fond de parcelles laissent place à des espaces libres souvent végétalisés à l'avant et parfois minéralisés en fond de parcelle. Cette double présence d'espaces libres rompt avec la densité induite par la mitoyenneté et permet une transition travaillée entre la propriété privée et l'espace en dehors de la parcelle.

Système viaire

Le système viaire s'organise autour des deux axes principaux : l'avenue Saint-Exupéry qui borde l'ouest du lotissement et l'avenue du Docteur Schweitzer, voie en impasse qui dessert une partie des maisons du lotissement à l'avant et en fond de parcelle. La forme de cette avenue en fer à cheval à laquelle s'insèrent plusieurs sous-impasses isole le lotissement du trafic routier, notamment de l'A86 toute proche.

Cette voie sans issue et en partie à sens unique limite le passage des flux qui ne sont pas à destination du lotissement et garantit la tranquillité du voisinage et une certaine intimité.

Le réseau viaire est complété par un réseau de cheminements doux qui facilite la bonne circulation des piétons au sein du lotissement.

Espaces verts

En dehors des jardins et arrière-cours privés et arborés, le lotissement compte deux espaces verts appartenant à la copropriété. Intégrés aux impasses, ceux-ci sont à l'abri de la circulation automobile et forment des « cœurs d'ilots » de verdure de qualité.

Ils sont à protéger.

Toutes ces raisons nous amènent à édicter des règles particulières sur ce quartier, définies à l'art4 des dispositions communes à toutes les zones.

Éléments singuliers de patrimoine bâti remarquable

1) L'ÉGLISE SAINT-ELOI

L'église Saint- Eloi est située à l'intersection de la place Pierre et Marie Curie et de la rue du Docteur Maurice Ténine.



Vue de l'église Saint-Eloi de la rue du docteur Maurice Ténine



Vue du transept et de la nef de l'église Saint-Eloi



Vue du portail de l'église Saint-Eloi

De style roman, l'église a été construite au XIIe siècle et elle a été restaurée au XIXe siècle. L'édifice est de plan carré, en croix latine, comprenant une nef et un transept. Ce dernier forme une croix avec le corps longitudinal (la nef).

Le portail d'entrée est composé d'une porte rectangulaire, d'un oculus et d'une plaque en arc-plein cintre. Il est adossé à une tour carrée de trois niveaux.

Les murs sont recouverts de pierre de meulière qui est le matériau de construction de la région. Ils sont soutenus par de larges contreforts en pierre et sont percés par des baies en arcs plein-cintre de forme simple, jumelées ou triplées.

Un sculpteur contemporain a décoré l'ensemble en installant des sculptures aux motifs floraux sur les percées et en inscrivant une scène de la bible sur une plaque.

Le couverture de l'église est en ardoise et de deux pentes pour la nef et le transept. Le toit de la tour carrée est quant à lui de quatre versants.

Préconisation :

- ▶ L'aspect des façades doit être conservé dans son état actuel.
- ▶ La forme des toits de (deux à quatre pentes) et leurs recouvrements en ardoise seront maintenus.
- ▶ Des travaux, visant à améliorer l'esthétique et le fonctionnement du bâtiment, pourront être déclarés obligatoires par l'autorité municipale.
- ▶ Les bâtiments modernes construits autour du monument ne devront pas gêner la perspective vers l'église de la rue du Docteur Maurice Ténine.
- ▶ Les espaces publics autour de l'édifice pourraient être aménagés : pavage au sol, aménagements paysagers, installations de panneaux indicatifs,....

2) LA MAIRIE

Située à proximité de l'église Saint-Eloi ce bâtiment est une ancienne école qui abrite aujourd'hui la mairie.



Vue de la mairie de la place de l'église

L'édifice constitue une forme de «T» à l'envers, soit de deux corps de bâtiments rectangulaires. Le premier est parallèle à la place de l'Eglise et le deuxième est accolé derrière, perpendiculairement. Le bâtiment est imposant, réparti sur trois niveaux d'élévation et divisé en trois travées avec une avancée centrale où se situe l'entrée.



Détails de la façade principale de la mairie



Détail de l'horloge de la mairie

La façade principale est recouverte en pierre de meulière et le toit à la Mansarde est en tuile. Le décor architectural est élaboré avec des linteaux de brique au-dessus des baies et des chaînages d'angles aux extrémités des murs du bâtiment central. L'ensemble est surplombé par une horloge.

Préconisations :

- ▶ Les extensions ou modifications du bâtiment pourront intervenir dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ Le recouvrement de la façade principale en pierre de meulière, en brique et en pierre devra être préservé.

- ▶ Le toit à la Mansarde et le recouvrement en tuile sera conservé.
- ▶ La forme des fenêtres à croisillons surmontées d'un arc en plein-cintre sera maintenue ainsi que les éléments de décorations : linteaux de brique et de pierre, corniche....

3) LES MAISONS DE VILLE

Maison de ville au N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine

Grande maison bourgeoise située en retrait de la voie et clôturée par un grand mur de pierre.

Le bâtiment est très imposant, composé d'un corps rectangulaire de trois niveaux d'élévation avec un attique et réparti sur six travées.

La façade est élégante, recouverte d'un enduit de teinte claire et les fenêtres rectangulaires possèdent des volets battants de couleur beige et celles des étages des garde-corps en fer forgé.

L'entrée de la maison est marquée par la présence d'un auvent en fer forgé au-dessus de la porte principale.

Le toit est en ardoise.



Façade principale de la maison bourgeoise



Détails de la porte d'entrée et du auvent de la maison



Détails de l'entrée de la maison

Maison de ville : N°22 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison située à l'alignement de la rue du Docteur Maurice Ténine et mitoyenne.

Elle est composée de trois corps de bâtiments avec un corps central moins large et plus haut que les deux autres. Le bâtiment est réparti sur deux niveaux d'élévation, le rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments a été transformé en garage et en commerce.

L'enseigne de la boutique ne s'intègre pas avec la façade qui a été enduite de peinture de couleur ocre et blanche.

Le toit est à deux versants en tuile.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et des toits en tuile de la maison

Maison de ville : N°30 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine.

Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.

La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue.

Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs. Les toits sont en ardoise, à deux versants.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et du toit en ardoise de la maison



Détails du portail d'entrée de la maison

Préconisations concernant les maisons de ville :

- ▶ L'implantation des maisons en retrait ou à l'alignement sera préservée ainsi que les clôtures sur voie.
- ▶ La hauteur des maisons sera maintenue.
- ▶ Les éléments d'architecture traditionnelle seront conservés et restaurés :
 - murs d'enceintes et les portails marqués par des piliers ;
 - la forme des toits et la couverture en tuile ou en ardoise ;
 - les fenêtres rectangulaires (plus hautes que larges) et les garde-corps ;
 - la couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade ;
 - les matériaux de recouvrement des murs ;
 - la couleur des enduits ;
 - l'enseigne commerciale (maison N°22 rue du Docteur Maurice Ténine) devra s'intégrer avec le reste de la façade.
- ▶ L'aspect entre les extensions et les parties de bâti plus anciennes devra respecter une certaine homogénéité.

4) LA FERME DE COTTINVILLE

La ferme de Cottinville est située rue du Docteur Maurice Ténine et a été construite au XVIII^e siècle.



Façade principale de la ferme de Cottinville



Cour intérieure de la ferme de Cottinville

Le bâtiment a été radicalement encastré par la construction d'immeuble tout autour et accueille aujourd'hui une école nationale de musique et un écomusée.

La ferme est composée de trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour carrée non fermée. La volumétrie des constructions est variable, d'un à deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Elle correspond aux différentes fonctions de la ferme : espace habitable, grange, écurie.

La façade donnant sur la rue du Docteur Maurice Ténine est dégradée mais les bâtiments à l'intérieur sont en bon état.

Les murs des façades sont en pierre. Ils sont percés par des fenêtres rectangulaires, comprenant pour certaines d'entrées-elles des volets battants de couleur marron et des garde-corps en fer forgé.

Les toits sont à deux versants en tuile et on note la présence de lucarnes engagées à fronton.

Préconisations :

- ▶ Préserver l'implantation à l'alignement sur rue.
- ▶ Les toits à pentes et en tuile seront maintenus.
- ▶ Les façades pourraient être restaurées en respectant l'aspect originel.
- ▶ Les extensions (même contemporaines) seront possibles dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ La cour intérieure et son pavement seront préservés.
- ▶ L'entrée de la ferme pourrait être aménagée : traitement des espaces publics (pavage au sol, trottoirs), aménagements paysagers, panneaux d'affichages indiquant l'entrée de l'édifice et rappelant l'histoire du bâtiment.
- ▶ Il faudra veiller à ce que les futures extensions ne viennent pas rompre l'homogénéité architecturale.

5) LES ENSEMBLES D'ARCHITECTURE MODERNE

Résidence de la Peupleraie

Localisation : V 80 à 82, V 84, V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106-107, V 109 à 111 – Boulevard Pasteur, rue du Docteur Emile Roux

Epoque de construction : 1955

Caractéristiques : La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.

Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.

Les pavillons sont caractérisés par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.

Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie

Localisation : parcelle– O 219 – boulevard Jean Jaurès

La résidence de Tourvoie comporte un ensemble de maisons en bande construites entre 1953 et 1955. Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.

Implantées sur une seule unité foncière, ces maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et leurs bandeaux de parement en bois.



Maisons en bande du Clos de Tourvoie

Localisation : parcelles O 230 – rue Auguste Daix

Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble de maisons en bandes construites en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande de la Butte Fleurie

Localisation : parcelles O 39 - rue A Daix

La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de maisons en bande construit en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terrasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande du Clos la Garenne

Localisation : parcelle J 126 - allée du Grand Saule – avenue Garennière - allée de l'Etang

Situées au sein de la résidence du Clos la Garennes ces maisons en bandes ont été construites en 1950.

Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande allée Gervaise

Localisation : parcelle E 339– Allée Gervaise

Implanté sur une seule unité foncière, cet ensemble de maisons en bande a été construit en 1950 .

Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.



Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté – rue Bergonié - n°35 à 45 avenue de la Liberté – n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.

Cet ancien lotissement construit dans les années 1970 de comporte une vingtaine de pavillons possédant une unité architecturale remarquable.

Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie des ouvrants et la présence de plusieurs maisons jumelées.

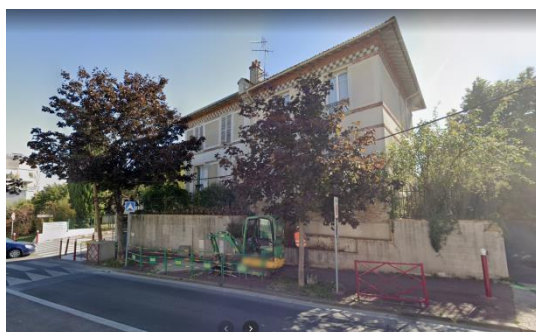


Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse

Localisation : n°12- 14 rue Henri Barbusse

Epoque de construction : 1930

Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.



Prescriptions pour les ensembles d'architecture moderne

- ▶ Les formes et pentes de toitures sont similaires à l'existant
- ▶ Les rythmes des façades, retraits et débords sont conservés
- ▶ Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants. Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.
- ▶ Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).
- ▶ Il est recommandé que le dessin des menuiseries d'origine puisse être conservé.
- ▶ Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)