

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage, et leur(s) extension(s),
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.
- Les hébergements touristiques et hôtellerie.
- Les salles polyvalentes, lieux de cultes et aires d'accueil des gens du voyage.

#### **ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

*Rappels :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.*
- *Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 mars 2000. Cet arrêté est annexé au présent PLU.*
- *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de*

*nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.*

- *Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.*
  - *L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.*
- 

- Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que le linéaire des façades construites sur rue n'excède pas 15 mètres,
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante,
- Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante, et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 8 m<sup>2</sup>.
- Les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
- La transformation des établissements et entrepôts dont l'interdiction figure à l'article UG 1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et à l'aménagement paysager de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIES

#### **Principe général**

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

#### **3.1. Accès**

**3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2** Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

**3.1.3** Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur maximale de 3 mètres, mais pourra être augmentée de 50 centimètres selon les contraintes techniques comme la présence de mobilier urbain.

**3.1.4** Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

**3.1.5** Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation

relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifient (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

**3.1.6** Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

## **3.2. Voirie**

**3.2.1** Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

**3.2.2** Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

**3.2.3** Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

## **ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

#### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

### 4.2.3. Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m<sup>2</sup>/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi perméables pour les aires de stationnement est à privilégier.

L'équipement des bâtiments visera des matériels hydro-économiques, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement

agréé pour destruction.

#### **4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

#### **4.4. Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

#### **4.5. Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, cheminée, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0,5 mètre de profondeur, placés à 3 mètres au moins au-dessus du sol.

#### **6.2. Dispositions générales**

Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 5,50 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable

n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

### **6.3. Dispositions supplémentaires applicables le long des voies de moins de 8 mètres de large**

En complément de l'article 6.2, un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé, lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres.

### **6.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nu des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

### **6.5. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisée l'extension horizontale ou verticale des constructions principales à usage d'habitation dont l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l'alignement de la construction existante et de respecter les autres articles du présent règlement.

Les annexes existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir l'alignement existant ou futur et ayant une emprise au sol supérieure à 8 m<sup>2</sup> ne pourront faire l'objet d'aucun travaux entraînant une augmentation de l'emprise au sol ou une augmentation des hauteurs existantes, au-delà d'une hauteur de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UG 7 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

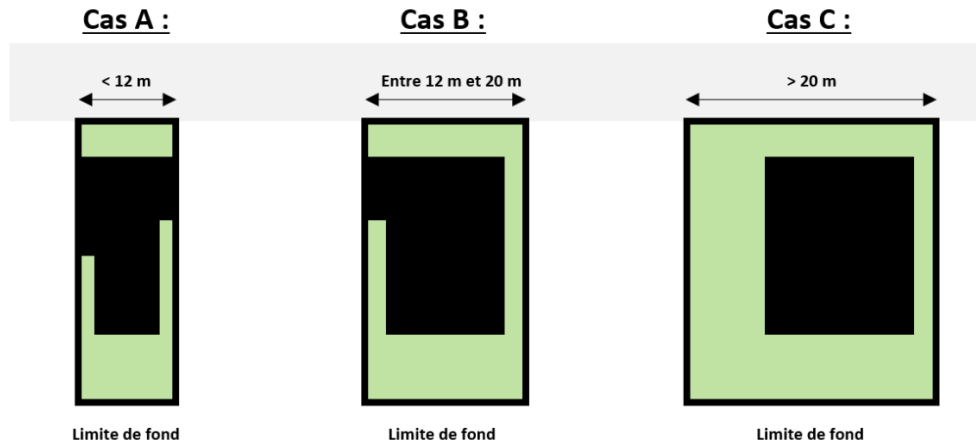
#### **7.2. Dispositions générales**

**7.2.1.** Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée :

- Cas A : En retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure strictement à 12 mètres.
- Cas B : En retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles

présentent une largeur de façade sur rue comprise entre 12 et 20 mètres.

- Cas C : En retrait si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure strictement à 20 mètres.



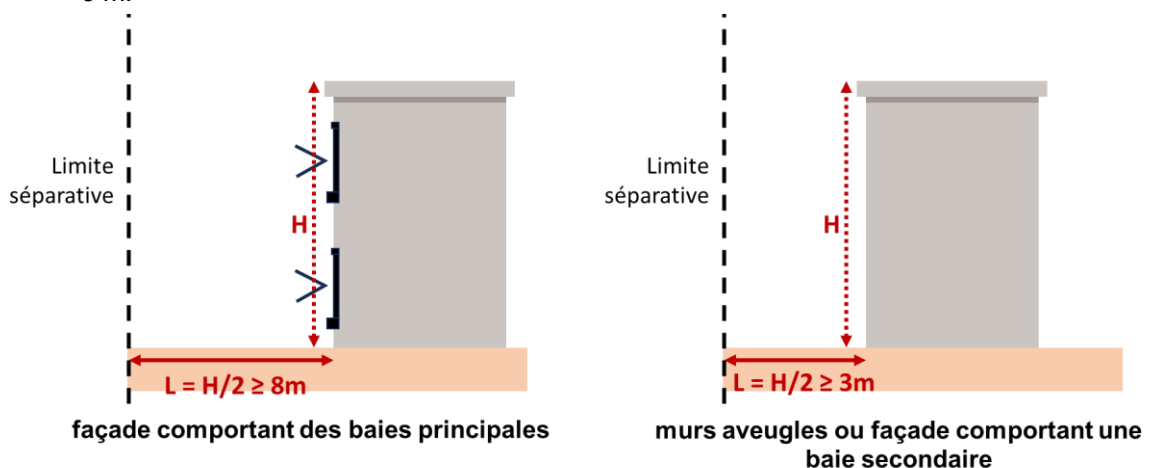
**7.2.2.** En cas de parcelles situées à l'angle de deux rues, la façade sur rue la plus courte sera retenue pour définir les règles d'implantation.

**7.2.3.** Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faitage, devront respecter un retrait supérieur ou égal à 6 mètres par rapport aux limites de fond.

### 7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits

**7.4.1. En cas de façade comportant des baies principales,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative 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 8 mètres :  $L = H/2 \geq 8$  m.

**7.4.2. En cas de murs aveugles ou de façade comportant une baie secondaire,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative 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 3 mètres:  $L = H/2 \geq 3$  m.



### 7.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

## **7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes**

L'extension horizontale ou la surélévation d'une construction existante principale ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée à condition :

- de se réaliser dans le prolongement de la construction existante,
- de ne pas créer de nouvelles baies principales à moins de 6 mètres en vis-à-vis de la limite latérale,
- de respecter les autres articles du présent règlement,
- de ne pas aboutir à la création de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage.

*Cf schéma explicatif n°1 page 81*

### **ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

## **8.1. Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance minimale entre elles sera supérieure ou égale à la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de 6 mètres ( $L=H \geq 6$  m).
- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio), si au moins une des façades comporte une baie principale :  $L = H \geq 8$  m,
- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires :  $L = H/2 \geq 4$  mètres,
- 4 mètres, dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

## **8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

### **ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL**

## **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 50



% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.3. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

## **ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Champ d'application**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

### **10.2. Dispositions générales**

Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres maximum à l'égout,
- 9 mètres maximum au faîtage.

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.

Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.

### **10.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles dans l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

### **10.4. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé l'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne

respecteraient pas les règles du présent article à condition :

- que les travaux n'augmentent pas les hauteurs existantes
- de respecter les autres articles du présent règlement
- que l'extension horizontale se fasse dans le prolongement de la construction existante.

## **ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, à savoir une zone d'habitat pavillonnaire.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

### **11.2. Aspect et volume des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.

Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...); les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est

interdit ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

### **11.3. Composition de façades et percements**

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux).

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois. Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destinés à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

#### **11.4. Les toitures**

Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en étant composées de 2 pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faitage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle.

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, bac acier etc.) sont interdits. Les toitures plates ou toit-terrasses sont interdits.

Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc. devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### **11.5. Les clôtures**

**11.5.1.** Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.

##### **11.5.2. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Ponctuellement, le mur bahut peut dépasser la hauteur autorisée pour une meilleure intégration des boîtiers techniques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

##### **11.5.3. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :**

Les clôtures pourront être :

- constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre.

#### **11.5.4. Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **11.6. Dispositions diverses**

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.

## **ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles**

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

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être privative (à usage exclusif du logement concerné), directement accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

### **12.2. Normes de stationnement**

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

#### **12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Habitat	2 places de stationnement automobile par logement 1 place de stationnement automobile par logement social
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 40 m <sup>2</sup> S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Bureaux	Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m <sup>2</sup> de salle avec au minimum 1 place par unité.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions réalisées, le calcul se fait par tranche entière entamée.

#### 12.2.2. Pour les vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5 m<sup>2</sup> pour 10 0m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas,
- 1 place pour 10 employés pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces, d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> et pour les équipements publics,
- 1 place pour 8 élèves pour les établissements scolaires,
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris le nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

#### **12.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Les normes ci-après sont données à titre indicatif :

**Établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 3 lits.

**Établissements scolaires** :

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- du second degré : 1,5 place de stationnement par classe.

**Salles de spectacles, stades, etc...** : 1 place pour 10 spectateurs.

#### **12.4. Dispositions particulières**

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **13.1. Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

#### **13.2. Obligation de planter et végétaliser**

Sur l'ensemble de l'unité foncière 40% minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisé dans la superficie d'espaces pleine terre exigée.

Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m<sup>2</sup>,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de 5000 m<sup>2</sup> et plus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, réparti librement sur l'aire de stationnement.

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exploitation ferroviaire et à l'activité gare.

### **13.3. Les espaces verts protégés identifiés au document graphique**

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

#### **ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètres.

La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) est à intégrer dans les projets urbains.

Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...).

La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.

Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est



possible est préconisé.

Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé.

**Pour les nouvelles constructions :**

Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandée. L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.

Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements. Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.

**ARTICLE UG 16 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.