

# Plan Local d'Urbanisme de Bezons

## 4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération n°...2017-108..... Du 4 octobre 2017.....		



# Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>14</b>
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	16
REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	27
REGLEMENT DE LA ZONE UF.....	38
REGLEMENT DE LA ZONE UG.....	47
REGLEMENT DE LA ZONE UI.....	57
REGLEMENT DE LA ZONE UJ.....	67
REGLEMENT DE LA ZONE UP.....	73
REGLEMENT DE LA ZONE UR.....	80
REGLEMENT DE LA ZONE UR1.....	89
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>98</b>
REGLEMENT DE LA ZONE N.....	99
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES SOUMISES A DES RISQUES.....</b>	<b>105</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>108</b>



--

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

**Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :**

- TITRE I Dispositions générales
- TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE IV Dispositions applicables dans les zones soumises à des risques
- ANNEXES

**Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :**

- Lecture des dispositions générales ;
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain ;
- Lecture du chapitre sur les risques ;
- Dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Bezons.

## **ARTICLE 2 : ZONES DE BRUIT**

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

## **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines dites zones U.

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : UA-UAb-UAc – UC – UCa – UCb - UCc - UF – UG - UGa- UI – UIa – UIb - UJ – UP- UR – UR1 – UR1a

Les zones naturelles dites N.

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et R.123-11.d du même code ;
- des règles spécifiques d'implantation des constructions (obligation d'implantation le long de certains axes, bonus de hauteur), comme défini à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme ;

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage vert sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE 8 – STATIONNEMENT**

L123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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



## ARTICLE 9 : DEFINITIONS

### Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

### Alignement

Alignement désigne l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverts à la circulation générale automobile motorisée. Il exclut les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

### Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres

### Arbre de haute tige/ à grand développement

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

### Baie

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du
- plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

### Bow window

Avancée en [encorbellement](#) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une [façade](#).

### Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

## 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 ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive :

<b>Destinations</b> (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Liste non exhaustive</b> <b>des activités concernées</b>
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li><li>- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li><li>- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li><li>- cordonnerie ;</li><li>- photographie ;</li><li>- reprographie, imprimerie, photocopie ;</li><li>- optique ;</li><li>- serrurerie ;</li><li>- pressing, retouches, repassage ;</li><li>- toilettage ;</li><li>- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li></ul>
<b>Bureaux et services</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bureaux et activités tertiaires ;</li><li>- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li><li>- sièges sociaux ;</li><li>- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li><li>- bureaux d'études : informatique, etc. ;</li><li>- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li><li>- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li><li>- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li><li>- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li></ul>
<b>Commerces</b>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> <li>- caviste ;</li> <li>- cafés et restaurants ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> <li>- primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs exclus.

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques comprennent les espaces publics affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, y compris les voies ferrées.

### **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 non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Exhaussement du sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **Exploitation du sous-sol**

Recherche ou exploration de toute ressource naturelle biologique, ou substance minérale ou fossile.

### **Façade - pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

### **Façade comportant des baies – façade aveugle**

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;

- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

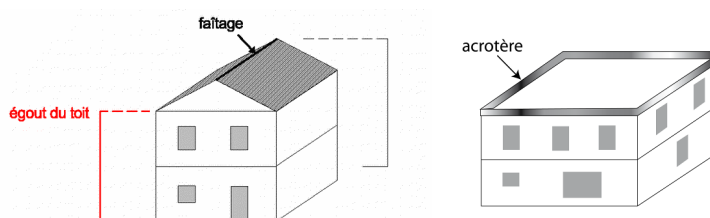
### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au point médian de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

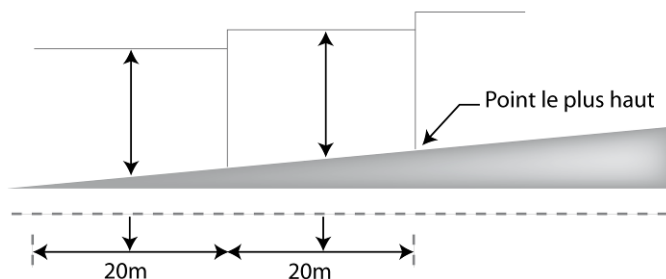
Dans le cas de terrains présentant un décaissement naturel, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti projeté.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



### Calcul de la hauteur

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### Hauteur de façade

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### Héberge

Les héberges désignent la ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Dans le cas de deux bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.

### Jours de souffrance

Ouvertures ne laissant passer que la lumière. Il doit être impossible de regarder à travers. Par ailleurs, ils doivent être " à verre dormant ", c'est-à-dire qu'ils doivent être fixes et donc ne pas

pouvoir s'ouvrir.

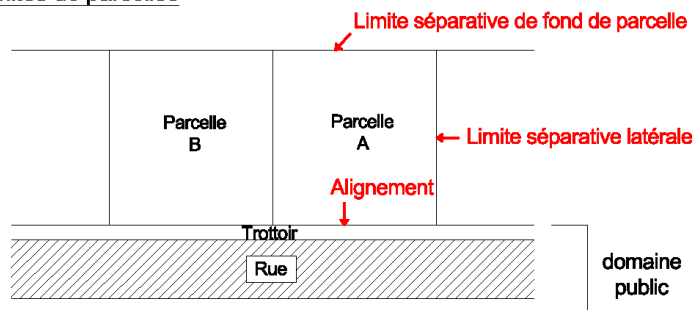
### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ou la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

#### Les limites de parcelles



### Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

### Ouverture

Percement dans un mur plein qui crée une vue.

### Pastiche architectural

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

### Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### Retrait

Le retrait est la distance séparant tout élément de la façade, saillies comprises, d'une limite séparative.

Il se mesure perpendiculairement en tout point de la façade.

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDPC). Les balcons, corniches, moulures, constituent des saillies.

Leur hauteur se mesure par rapport au terrain naturel situé à leur aplomb. Pour la saillie sur voirie, se reporter au règlement de voirie.

### **Sol/ terrain naturel**

Le sol naturel, ou terrain naturel, est celui existant avant les travaux.

### **Surface de Plancher des Constructions (SDPC)**

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (Décret du 29/12/2011)

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même copropriété.

### **Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux.

### **Voie**

Une voie correspond à une emprise publique ou privée, existante ou à créer, dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

---





## REGLEMENT DE LA ZONE UA

---

La zone UA et le secteur Uab correspondent :

- au centre-ville de la commune : la rue Edouard Vaillant et ses abords, étendus jusqu'à la station de tramway, afin de créer une cohérence urbaine entre le centre-ville actuel et le quartier des Bords de Seine ;
- à des secteurs ciblés localisés le long de grands axes faisant l'objet d'une requalification : rue Jean Jaurès, RD 392 entre la place des Droits de l'Homme et la station de tramway, le boulevard Emile Zola.

Le secteur UAc marque l'élargissement des fonctions de centralités à l'Est de l'Avenue Gabriel Péri.

Dans cette zone, la mixité des fonctions urbaines est encouragée.

---

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les activités de carrosserie, de mécanique automobile.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la SDPC existante ou à créer sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**2.2. En outre, sont admis sur des constructions existantes non desservies par un réseau d'assainissement collectif**

- Les extensions, surélévations, changements de destination et travaux, à condition :
  - que la filière d'assainissement ait une capacité suffisante pour traiter l'ensemble des eaux usées rejetées sur la parcelle à l'issue des travaux,
  - ou que le terrain présente des caractéristiques adaptées à une augmentation de la capacité de la filière existante.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction

de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Cas des opérations d'habitation comportant moins de 10 logements :

- Le nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à 1.

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement (en attente prescriptions Agglo, toutes zones)**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets (en attente prescriptions Agglo, toutes zones)**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas de disposition contraire au document graphique, qui doit être respecté.

#### **6.2. Constructions implantées dans le secteur Uab**

Les constructions doivent être implantées suivant les dispositions générales sauf si elles se situent le long d'une voie en limite de la zone UG où un retrait de 5 mètres doit être respecté.

#### **6.3. Constructions implantées dans le secteur UAc**

Les constructions, ou parties de constructions en plan ou en élévation, doivent être implantées :

- à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

#### **6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- en retrait de la marge de recul de 8 mètres par rapport à la RD 308, portée au plan de zonage,
- à l'alignement, ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue.

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

#### **7.1. Règles générales hors secteur UAc**

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des deux limites séparatives latérales,
- et en retrait des autres limites séparatives, dans le respect des dispositions édictées à l'article UA7.2.

Les inscriptions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

#### **7.2. Constructions implantées en retrait des limites séparatives hors secteur UAc**

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Pour les parties de construction constituées d'une façade aveugle :

- le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

#### **7.3. Dispositions applicables pour les unités foncières dont l'une des limites séparatives constitue une limite avec la zone UG**

Les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, dans le respect des distances définies ci-dessous.

La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative constituant une limite avec la zone UG, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 7,20 mètres (correspondant au 6 mètres définies au paragraphe 7.2 majorés de 20 %).

#### **7.4. Dispositions applicables dans le seul secteur UAc**

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées:

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou selon un retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale au tiers de la différence

d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/3$ ), avec un minimum de 2 mètres.

#### **7.5. Constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres**

Des constructions ou parties de constructions, dont la hauteur à l'égout du toit au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres, peuvent être implantées soit :

- avec un retrait inférieur à celui prévu ci-dessus,
- ou sur la limite séparative.

#### **7.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. Disposition générale hors secteur UAc**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 4 mètres.

#### **8.1.1. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles,**

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

#### **8.1.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.2. Disposition applicables au seul secteur UAc**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

### **9.1. Disposition applicables aux secteurs Uab et UAc**

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **10.1. Disposition générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage,
- et 9 mètres à l'acrotère.

Une tolérance d'un niveau supplémentaire en attique est autorisée. Dans ce cas, la hauteur du niveau en attique n'excédera pas 3 m hors tout et son retrait par rapport à la façade sur rue devra être au minimum de 3 mètres

### **10.2. Parcelles concernées sur une profondeur de 25 mètres par un bonus de hauteur indiqué sur le document graphique :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 23 mètres au faîtage,
- et 20 mètres à l'acrotère.

### **10.3 Dispositions spécifiques au secteur UAb**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- -19 mètres au faîtage
- -16 mètres à l'acrotère

- à l'exception des constructions implantées le long d'une voie constituant une limite avec la zone UG où les dispositions générales s'appliquent.

-

### **10.4. Dispositions spécifiques au secteur UAc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, la plus hautes des cotes (en mètres ou NGF) ci-dessous :

- 27 mètres au faîtage ou 59 mètres NGF,
- et 24 mètres à l'acrotère 56 mètres NGF.

### **10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### **11.1. Façades - Aspect extérieur - Couleurs**



Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.  
Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

### **11.2. Les clôtures**

Les clôtures et portails sur rue doivent être implantés à l'alignement.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut, dont la hauteur ne peut excéder 0,60m surmonté d'un dispositif ajouré, de type barrières, haies, grilles, treillages. Le dispositif ajouré doit être composé d'un minimum de 50 % de vide.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder : 2,20 mètres.

Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, au service public ou à l'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

Les portails doivent être composés de 50 % de surface ajourée.

### **11.3. Les éléments techniques**

#### **11.3.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Modalités de calcul des places de stationnement :

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de Surface de Plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m2 de SDPC, est de une.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- En zone UA hors secteur UAc, 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.
- Dans le seul secteur UAc, 1 place de stationnement par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute

disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m2 de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.6. Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration**

Pour les hôtels, il est exigé au minimum :

- 1 place pour 4 chambres,
- 1 place pour les cars par tranche de 100 chambres.

Pour les restaurants, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 20 m2 de salle de restaurant.

#### **12.1.7 Les entrepôts**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 300 m2 de SDPC.

#### **12.1.8. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

### **12.2. Stationnement des cycles et poussettes**

Dispositions applicables uniquement pour les constructions dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC

#### **12.2.1. Deux-roues motorisés**

Il est exigé au minimum : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.2. Vélos et poussettes**

Il est exigé au minimum :

2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC. jusqu'à 5000 m<sup>2</sup> de SDPC ,0,5 m<sup>2</sup> au-delà

Les locaux doivent être situés en rez de chaussée

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées à de l'habitat spécifique (résidences personnes âgées,...)

#### **12.2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Obligation de planter**

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface destinée au stationnement.

#### **13.2. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

#### **13.3. Obligations de végétaliser dans le seul secteur UAc**

Dans le seul secteur UAc, doivent être réalisées sur le terrain, des surfaces végétalisées réalisées :

- soit sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10 % de la superficie du terrain,
- soit sous la forme de surfaces végétalisées représentant, au minimum, 15 % de la superficie du terrain, réalisées :

- en espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,80 m,
- en toitures végétalisées intensives,
- en toitures végétalisées semi-extensives ou extensives.

### **SECTION 3 : - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## REGLEMENT DE LA ZONE UC

---

La zone UC est principalement constituée d'habitat collectif. Elle accueille également des commerces et des équipements publics ou privés.

Dans les secteurs Uca et UCb les règles de hauteur et d'implantation sont différentes de celles édictées sur la zone UC.

Le secteur UCc est spécifique à l'opération Coeur de ville.

---

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les activités de carrosserie, de mécanique automobile
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération

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

### ***2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions***

Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### ***2.2. En outre, sont admis sur des constructions existantes non desservies par un réseau d'assainissement collectif***

Les extensions, surélévations, changements de destination et travaux, à condition :

- que la filière d'assainissement ait une capacité suffisante pour traiter l'ensemble des eaux usées rejetées sur la parcelle à l'issue des travaux,
- ou que le terrain présente des caractéristiques adaptées à une augmentation de la capacité de la filière existante.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Cas des opérations de logements comportant moins de 10 logements :

- Le nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à 1.

### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Disposition applicable dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf en cas de disposition contraire au document graphique, qui doit être respecté.

#### **6.2. Constructions implantées dans les secteurs UCa, UCb et UCc**

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas de disposition contraire au document graphique, qui doit être respecté.

#### **6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

#### **7.1. Dispositions applicables dans toute la zone UC, à l'exception du secteur UCa et UCc**

Les constructions doivent être implantées :



- en retrait des limites séparatives, dans le respect des dispositions édictées à l'article UC 7.5.

Les inscriptions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

### **7.2. Dispositions applicables dans toute la zone UC, pour les unités foncières dont l'une des limites séparatives constitue une limite avec la zone UG**

Les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, dans le respect des distances définies ci-dessous.

La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative constituant une limite avec la zone UG, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 7,20 mètres (correspondant au 6 mètres définies au paragraphe 7.5 majorés de 20 %).

### **7.3. Dispositions applicables dans le secteur UCa**

Les constructions doivent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait des limites séparatives, dans le respect des dispositions édictées à l'article UC 7.5.

Les inscriptions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

### **7.4. Dispositions applicables dans le secteur UCc**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/3$ ), avec un minimum de 2 mètres.

### **7.5. Constructions implantées en retrait des limites séparatives**

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Pour les parties de construction constituées d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides :

- Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

### **7.6. Constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres**

Excepté si une inscription particulière figure au document graphique, des constructions ou parties de constructions, dont la hauteur à l'égout du toit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres, peuvent être implantées :

- avec un retrait inférieur à celui prévu ci-dessus, ou sur la limite séparative.

### **7.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. Disposition générale en zone UC, à l'exception du seul secteur UCc**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 6 mètres.

### **8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles**

Cette distance peut être rapportée à 2,50 mètres.

### **8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.4. Dispositions applicables au seul secteur UCc**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions relatives à la zone UC et au secteur UCc, à l'exception des secteurs UCa et UCb**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 37 mètres au faîtage,
- et 34 mètres à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions relatives aux secteurs UCa**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 23 mètres au faîtage,

- et 20 mètres à l'acrotère.

#### **10.2. Dispositions relatives aux secteurs UCb**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 19 mètres au faîtage,
- et 16 mètres à l'acrotère, sauf dispositions de l'article 10.3

#### **10.3. Dans le cas de toiture terrasse en secteur UCb**

- Une tolérance d'un niveau supplémentaire en attique est autorisée. Dans ce cas, la hauteur du niveau en attique n'excédera pas 3 m hors tout et son retrait par rapport aux façades devra être au minimum de 2 mètres 50.

-

#### **10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **11.1. Façades - Aspect extérieur - Couleurs**

- Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

#### **11.2. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect
- Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

#### **11.3. Les éléments techniques**

##### **11.3.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de SDPC, est de une.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- En zone UC et en secteurs UCa et UCb : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.
- En secteur UCc : 1 place de stationnement par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.6. Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration**

Pour les hôtels, il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre,

- 1 place pour les cars par tranche de 100 chambres.

Pour les restaurants, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 10 m2 de salle de restaurant.

#### **12.1.7. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées

à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.2. Stationnement des cycles et poussettes**

Dispositions applicables uniquement pour les constructions dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC , à l'exception de+ celles destinées à de l'habitat spécifique (résidences personnes âgées...)

#### **12.2.1. Deux-roues motorisés**

Il est exigé au minimum :

- 1 m2 pour 100 m2 de SDPC.

#### **12.2.2. Vélos et poussettes**

Des locaux fermés destinés aux vélos et poussettes doivent être aménagés.

Il est exigé au minimum : 2 m2 pour 100 m2 de SDPC..Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées à de l'habitat spécifique (résidences personnes âgées,,)

#### **12.2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Obligation de planter dans la zone UC et dans tous ses secteurs**

- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m2.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places doivent avoir un aspect

paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface destinée au stationnement.

### **13.2. Surfaces non imperméabilisées dans la zone UC et dans tous ses secteurs**

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 m : coefficient : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,20

### **13.3. Obligation de végétaliser dans le seul secteur UCc**

Dans le seul secteur UCc, doivent être réalisées sur le terrain :

Des surfaces végétalisées :

- Soit sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10 % de la superficie du terrain,
- Soit sous la forme de surfaces végétalisées représentant, au minimum, 15 % de la superficie du terrain, réalisées
  - o en espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,80 m
  - o en toitures végétalisées intensives
  - o en toitures végétalisées semi-extensives ou extensives

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.



# REGLEMENT DE LA ZONE UF

---

La zone UF regroupe les principaux équipements collectifs qui sont implantés sur de grandes emprises (établissements secondaires, stades,...)

---

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

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie ou à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les activités de carrosserie, de mécanique automobile
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération

### ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à condition : qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.
- Les constructions destinées au commerce ou au bureau, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif,



- et qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'équipements collectifs sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...]
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **3.2. Voirie :**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.
- Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### **4.3. Électricité**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de la marge de recul de 8 mètres par rapport à la RD 308, portée au plan de zonage,
- avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue.

### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- en retrait de la marge de recul de 8 mètres par rapport à la RD 308, portée au plan de zonage,
- à l'alignement, ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

### **7.2. Parties de construction constituées d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides**

Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

### **7.3. Constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres**

Des constructions ou parties de constructions, dont la hauteur à l'égout du toit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres, peuvent être implantées :

- avec un retrait inférieur à celui prévu ci-dessus, ou sur la limite séparative.

### **7.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

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

### ***8.1. Disposition générale***

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

### ***8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles***

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

### ***8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

### ***9.1. Disposition générale***

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

### ***9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***10.1. Dispositions générales***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage,
- ou 15 mètres à l'acrotère.

## **10.2. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect
- Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

### **11.2. Les éléments techniques**

#### **11.2.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière

à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de SDPC, est de une.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.5. Dans les secteurs indicés « t » au plan de zonage**

Le nombre de places de stationnement exigé à l'issue du calcul ci-dessus :

- est minoré de 50%, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **12.1.6. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées

à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.2. Stationnement des deux-roues**

Il est exigé au minimum :

- 2 m2 pour 100 m2 de SDPC.

#### **12.2.1. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### ***13.1. Obligation de planter***

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places et les espaces de stockage doivent avoir un aspect paysagé et être dissimulés avec des haies vives à feuillage persistant.

L'espace compris entre la voie de desserte et les constructions doit avoir un aspect paysagé et être traité avec soin.

### ***13.2. Surfaces non imperméabilisées***

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction ou d'aménagements liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif doit être non imperméabilisée.

## **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UF.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UF.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

# REGLEMENT DE LA ZONE UG

---

La zone UG est principalement constituée d'habitat individuel isolé ou groupé, et des équipements publics ou privés.

Elle comporte un secteur UGa permettant des hauteurs plus élevées à certains abords de l'avenue Gabriel Péri.

---

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

### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *1.1 Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les activités de carrosserie, de mécanique automobile
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération

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

#### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :



- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.,avec un minimum de 3 mètres
- Le nombre d'accès donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à 1(un) jusqu'à une longueur de façade de 15 mètres,2(deux) au-delà de 15 mètres.Pour les unités foncières donnant sur plusieurs voies ,1(un) accès est autorisée par voie.

#### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

## **ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

## **ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### **6.1. Implantation des constructions dans la zone UG**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les inscriptions particulières d'alignement figurant au document graphique doivent être respectées.

### **6.2. Implantation des constructions dans le secteur Uga**

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article 6.1 ,à l'exception de celles sur le boulevard Gabriel Péri qui doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.

### **6.3. Saillies**

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la marge de recul, à condition :

- que leur profondeur soit inférieure à 0,80 mètre.

### **6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la zone UG, à l'exception du secteur UGa**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une limite séparative latérale,
- ou sur les deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des dispositions édictées à l'article UG 7.4.

Les inscriptions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

### **7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans le secteur UGa**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une limite séparative latérale,

- ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des dispositions édictées à l'article UG 7.4.

Les inscriptions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

### **7.3. Implantation des constructions par rapport aux autres limites**

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites, dans le respect des dispositions édictées à l'article UG 7.4.

### **7.4. Constructions implantées en retrait des limites séparatives**

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

#### **7.4.1 zone UG ,à l'exception secteur UGa**

Pour les parties de construction constituées d'un mur aveugle :

- Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

#### **7.4.2 secteur Uga**

- Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative ,comptée horizontalement ,égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$  ),avec un minimum de 3 mètres,à
- l'exception des unités foncières dont l'une des limites séparatives constitue une limite
- avec la zone UG où  $L \geq H$  ,avec un minimum de 6 mètres s'appliquera.

### **7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

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

### **8.1. Disposition générale**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 4 mètres.

### **8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles**

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 4 mètres.

### **8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **9.1. Disposition générale, à l'exception du secteur UGa**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

### **9.2 Secteur Uga**

Non réglementée

### **9.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

Dans la zone UG hors secteur UGa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faitage,
- et 6 mètres à l'acrotère, sauf dispositions de l'article 10.2

Dans le secteur UGa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 16 mètres au faitage,
- et 13 mètres à l'acrotère, sauf dispositions de l'article 10.2

### **10.2. Dans le cas de toiture terrasse**

Une tolérance d'un niveau supplémentaire en attique est autorisée. Dans ce cas, la hauteur du niveau en attique n'excédera pas 3 m hors tout et son retrait par rapport à la façade sur rue devra être au minimum de 2 m<sup>50</sup> eu zone UG et 3 mètres en secteur Uga.

### **10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Façades - Aspect extérieur - Couleurs**

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

### **11.2. Les clôtures**

Les clôtures et portails sur rue doivent être implantés à l'alignement et être constituées d'un mur bahut, dont la hauteur ne peut excéder 0,60m, surmonté d'un dispositif ajouré, de type barrières, haies, grilles, treillages. Le dispositif ajouré doit être composé d'un minimum de 50 % de vide.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder : 2,20 mètres.

Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, au service public ou à l'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

Les portails et portillons doivent être composés de 50 % de surface ajourée.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être pleines.

### **11.3. Les éléments techniques**

#### **11.3.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière

à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.
- Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de DPC, est de une.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDPC ,à l'exception du secteur UGa où le nombre de places de stationnement est minoré de 40 %.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.6. Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration**

Pour les hôtels, il est exigé au minimum :

- 1 place pour 4 chambres,
- 1 place pour les cars par tranche de 100 chambres.

Pour les restaurants, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.1.7 Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées

à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### **12.2. Stationnement des cycles et poussettes**

Dispositions applicables uniquement pour les constructions dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup>

de SDPC :

#### **12.2.1. Deux-roues motorisés**

Il est exigé au minimum :

- 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.2. Vélos et poussettes**

Des locaux fermés destinés aux vélos et poussettes doivent être aménagés.

Il est exigé au minimum :

- 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Obligation de planter**

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface destinée au stationnement.

#### **13.2. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée

### **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**



Sans objet.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UG.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## REGLEMENT DE LA ZONE UI

---

La zone UI est consacrée aux activités économiques, principalement artisanales et industrielles. Elle accueille également quelques habitations et équipements publics.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur UIa, plus mixte, dans lequel peuvent s'implanter des bureaux
  - le secteur UIb, situé à proximité du secteur des « Bords de Seine », mixte également, où des hauteurs plus importantes sont admises.
- 

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

#### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UI et dans tous ses secteurs**

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance
- ou leur implantation, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

##### **1.2. En outre, sont interdites dans la seule zone UI, à l'exception des secteurs UIa et UIb**

Les constructions et installations à destination de bureau à l'exception de celles autorisés en UI 2.

##### **1.3. En outre, sont interdites dans les marges d'isolement**

Toutes les constructions et aménagements, à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.

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

### ***2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UI et dans ses secteurs, à l'exception de la marge d'isolement***

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.

Les constructions destinées au commerce et les entrepôts directement liés à une construction autorisée sur la zone, à condition :

- pour les entrepôts qu'ils ne constituent pas plus de 40 % de la SDPC existante ou à créer sur le terrain,
- pour les commerces, qu'ils ne constituent pas plus de 20 % de la SDPC existante ou à créer sur le terrain.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### ***2.2. En outre, sont admises dans la seule zone UI, à l'exception des secteurs UIa et UIb***

Les constructions et installations à destination de bureau, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 20 % de la SDPC existante ou à créer sur le terrain.

### ***2.3. Seules sont admises dans les marges d'isolement***

Les pavillons de gardiens, bâtiments à usage de services sociaux, postes de transformation, dans la limite d'une emprise au sol de 20% de la superficie totale de la marge d'isolement,

L'aménagement d'aires de stationnement, à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager soigné.

### ***2.4. En outre, sont admis sur des constructions existantes non desservies par un réseau d'assainissement collectif***

Les extensions, surélévations, changements de destination et travaux, à condition :

- que la filière d'assainissement ait une capacité suffisante pour traiter l'ensemble des eaux usées rejetées sur la parcelle à l'issue des travaux,
- ou que le terrain présente des caractéristiques adaptées à une augmentation de la capacité de la filière existante.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

#### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport au rail extérieur.

### **6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives.

Marge d'isolement : Les constructions destinées à l'artisanat ou l'industrie, ainsi que les entrepôts ne peuvent être implantés en contiguïté :

- avec une construction destinée à l'habitation ;
- avec la limite des zones UA, UG, et UC.

### **7.2. Constructions implantées sur les limites séparatives**

Les constructions s'implantant en contiguïté avec une construction existante doivent respecter une harmonie de forme, volume et hauteur.

### **7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives**

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Pour les parties de construction constituées d'un mur aveugle :

Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

### **7.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1 Disposition générale**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 4 mètres.

### **8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Disposition générale, en dehors des marges d'isolement**

L'emprise au sol maximum des constructions destinées à un autre usage que l'habitation n'est pas réglementée.

### **9.2. Constructions destinées à l'habitation, en dehors des marges d'isolement**

L'emprise au sol maximum des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

### **9.3. Constructions et aménagements dans les marges d'isolement**

L'emprise au sol des constructions et aménagements ne peut excéder 20% de la surface de la marge d'isolement.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Constructions destinées à un autre usage que l'habitation**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur U1a, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 25 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur U1b, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 33 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Constructions destinées à l'habitation**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 mètres au faîtage,
- et 7 mètres à l'acrotère.

### **10.3. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Façades - Aspect extérieur - Couleurs**

Les volumes simples sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante ; les façades doivent faire l'objet d'un traitement identique sur toutes les faces de la construction.

### **11.2. Les clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut, dont la hauteur ne peut excéder 1 m, surmonté d'un dispositif ajouré (de type barrières, haies, grilles, treillages, ...), doublé de haies vives.

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

### **11.3. Les éléments techniques**

#### **11.3.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière

à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.
- Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de SDPC, est de une.

#### **12.1.1 Construction destinées à l'industrie**



Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.2. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.

#### **12.1.3. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.6. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.7 Les entrepôts**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.8. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées

à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.2. Stationnement des deux-roues**

Il est exigé au minimum :

- 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.1. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Obligation de planter**

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places et les espaces de stockage, ainsi que les accès, doivent avoir un aspect paysagé et être dissimulés avec des haies vives à feuillage persistant.

Les espaces compris entre la voie de desserte et les constructions (marges de retrait) doivent avoir un aspect paysagé et être traités avec soin.

#### **13.2. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

### **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UI.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## REGLEMENT DE LA ZONE UJ

---

La zone UJ correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

---

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

#### ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UJ 2, et en particulier :
- Les aménagements et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou
- à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations destinées aux bureaux.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées au commerce.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages

et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE UJ 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau se fera par captage, forage ou puits particulier

conformément à la réglementation en vigueur.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

## **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

## **ARTICLE UJ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### **6.2. Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées**

Les constructions destinées doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport au rail extérieur.

### **6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'au moins 2,50 mètres.

### **7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 2,50 mètres.

## **ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les abords des constructions, des installations et aménagements doivent présenter un caractère paysagé, et permettant leur intégration harmonieuse dans l'environnement.

## **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UJ.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**



Non réglementé.

## **ARTICLE UJ.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

# REGLEMENT DE LA ZONE UP

---

La zone UP regroupe les principaux espaces verts de la commune : le parc Bettencourt, le parc Sacco , le square de la République et le parc des Bords de Seine ainsi que ceux de proximité.

---

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

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance
- ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte
- à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie, au commerce, à l'hébergement hôtelier, au bureau, ou à l'artisanat.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures de circulation douce ou d'aménagement d'espace

public

- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un

pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les inscriptions particulières d'alignement figurant au document graphique doivent être respectées.

#### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait des limites séparatives.

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

### **7.2. Parties de construction constituées d'un mur aveugle**

Le retrait peut être rapporté à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

### **7.3. Constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres**

Des constructions ou parties de constructions, dont la hauteur à l'égout du toit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres, peuvent être implantées :

- avec un retrait inférieur à celui prévu ci-dessus, ou sur la limite séparative.

### **7.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. Disposition générale**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 6 mètres.

### **8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides**

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

### **8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***10.1. Dispositions générales***

#### ***10.1.1. Dispositions générales dans la zone UP***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres au faitage,
- ou 6 mètres à l'acrotère.

#### ***10.2. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### ***11.1. Les clôtures***

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

### ***11.2. Les éléments techniques***

#### ***11.2.1. Antennes paraboliques***

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière

à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

### **13.2. Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage sont classés « espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement 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.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

### **13.3. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1 5-7 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5- 7° sont des espaces publics paysagers privilégiant l'instauration de liaisons douces en cohérence avec le Plan Vert de la ville.

Au sein des espaces identifiés, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un autre arbre de haute tige.

## **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UP.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.



# REGLEMENT DE LA ZONE UR

---

La zone UR correspond au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des « Bords de Seine» particulièrement dédiée aux activités économiques, dans la continuité des zones d'activités existantes.

---

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

### ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UR et dans son secteur URa*

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance
- ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés en UR2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

### ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans toute la zone*

Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, et la création, l'extension

et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations à proximité de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts directement liés à une construction autorisée sur la zone, à condition :

- qu'ils ne constituent pas plus de 10 % de la construction existante ou à créer sur le terrain,

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

## **ARTICLE UR 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

## **ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### ***6.1. Disposition générale***

Au moins une façade des constructions doit être implantée :

- dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### ***6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

### ***7.1. Disposition générale***

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

### ***7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### ***8.1. Disposition générale***

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 6 mètres.

**8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides**

Cette distance peut être rapportée à 2,50 mètres.

**8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 38 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**10.2. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, production d'énergie renouvelable...).

Les ouvrages techniques doivent être installés avec un retrait d'au moins 1,50 mètres du droit de la façade.

**ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1. Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

**11.2. Les éléments techniques**

**11.2.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

**ARTICLE UR 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de SDPC, est de une.

Les places de stationnement doivent être intégrées à la construction ou aux constructions.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.6. Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration**

Pour les hôtels, il est exigé au minimum :

- 1 place pour 4 chambres,
- 1 place pour les cars par tranche de 100 chambres.

Pour les restaurants, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.1.7 Les entrepôts**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.1.8. Dans les secteurs indicés « t » au plan de zonage**

Le nombre de places de stationnement exigé à l'issue du calcul ci-dessus :

- est minoré de 50%, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **12.1.9. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent constituer au moins de 10% de la surface des aires de stationnement liées aux constructions destinées au bureau, à l'artisanat, à l'hôtellerie, au commerce et aux entrepôts.

### **12.2. Stationnement des deux-roues**

Il est exigé au minimum :

- 0,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.1. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

## **ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Obligation de planter**

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

### **13.2. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface de le terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

## **SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UR.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UR.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.



# REGLEMENT DE LA ZONE UR1

---

La zone UR1 correspond au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des « Bords de Seine » mixte, à vocation principalement résidentielle. Des commerces de proximité ainsi que des équipements sont également autorisés.

Dans le secteur UR1a, les articles 9, 10 et 14 permettent une densité plus importante à proximité de la Tête de Pont.

---

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

### ARTICLE UR1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance
- ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

### ARTICLE UR1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme,

soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UR1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Cas des opérations de logements comportant moins de 20 logements :

- Le nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à 1.

#### **3.2. Voirie :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE UR1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

## **4.3. Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

## **ARTICLE UR1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UR1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## **ARTICLE UR1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative

### **7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE UR1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. Disposition générale**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 6 mètres.

### **8.2. Lorsque les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides**

Cette distance peut être rapportée à 2,50 mètres.

### **8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UR1 9 - EMPRISE AU SOL**

### ***9.1. Dispositions relatives à la zone UR1, à l'exception du secteur UR1a***

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

Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ***9.2. Disposition relative au secteur UR1a***

Non réglementé

## **ARTICLE UR1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***10.1. Dispositions relatives à la zone UR1, à l'exception du secteur UR1a***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5 niveaux (R+4),
- et 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### ***10.2. Dispositions relatives au secteur UR1a***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 niveaux (R+7),
- et 28 mètres au faîtage ou à l'acrotère(hors édicule technique).

### ***10.3. Parcelles concernées sur une profondeur de 25 mètres par un bonus de hauteur indiqué sur le document graphique :***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 23 mètres au faîtage
- et 20mètres à l'acrotère

### ***10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE UR1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

### **11.2. Les éléments techniques**

#### **11.2.1. Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière

à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

## **ARTICLE UR1 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.1. Normes par type de constructions neuves**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée.
- Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m<sup>2</sup> de SDPC, est de une.
- Les places de stationnement doivent être intégrées à la construction ou aux constructions.

#### **12.1.1. Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC, dans la limite de 2 places par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.1.2. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SDPC.

#### **12.1.3. Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m2 de SDPC.

#### **12.1.4. Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de SDPC.

#### **12.1.5. Constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé :

- un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **12.1.6. Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration**

Pour les hôtels, il est exigé au minimum :

- 1 place pour 4 chambres,
- 1 place pour les cars par tranche de 100 chambres.

Pour les restaurants, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 10 m2 de salle de restaurant.

#### **12.1.7. Dans les secteurs indicés « t » au plan de zonage**

Le nombre de places de stationnement exigé à l'issue du calcul ci-dessus :

- est minoré de 50%, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **12.1.8. Livraisons**

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.2. Stationnement des cycles et poussettes**

Dispositions applicables uniquement pour les constructions dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SDPC :

#### **12.2.1. Deux-roues motorisés**

Il est exigé au minimum :

- 1 m2 pour 100 m2 de SDPC.

#### **12.2.2. Vélos et poussettes**

Des locaux fermés destinés aux vélos et poussettes

Il est exigé au minimum :

- 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

**12.2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions relatives au stationnement des cycles et poussettes ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

**12.3. Opérations de réhabilitation et de changement de destination sans création de SDPC**

Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de SDPC.

**ARTICLE UR1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1. Obligation de planter**

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 places doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface destinée au stationnement.

**13.2. Surfaces non imperméabilisées**

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

**SECTION 3 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UR1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UR1.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



## **ARTICLE UR1.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE N

---

La zone N regroupe les espaces laissés à l'état naturel et non urbanisés de la commune.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur Ns couvre la Seine.
  - Le secteur Nsa couvre les berges de la Seine.
  - Le secteur Nr correspond au périmètre dédié aux équipements de loisirs et de sports.
- 

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans tous ses secteurs**

Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance

- ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte
- à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toutes les constructions et installations, notamment celles :

- destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole, à l'industrie, au commerce, à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'habitation, ou à l'artisanat.
- Les entrepôts.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

##### **1.2. En outre, sont interdites dans le secteur Ns**

Toutes les constructions, installations ou utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées en N 2.

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

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N, à l'exception du secteur Ns

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **2.2. En outre, sont admises dans le secteur Nr**

Les constructions, installations ou aménagements liés au service public ou d'intérêt collectif (à vocation sportive, de loisir, ...), à condition :

- qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement.

#### **2.3. En outre, sont admises dans le secteur Ns**

Les aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux viaires et ferroviaires

#### **2.4. Seules sont admises dans le secteur Nsa**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges de la Seine, à condition :

- qu'elles s'intègrent à l'environnement.

#### **2.5. En outre, sont admis sur des constructions existantes non desservies par un réseau d'assainissement collectif**

Les extensions, surélévations, changements de destination et travaux, à condition :

- que la filière d'assainissement ait une capacité suffisante pour traiter l'ensemble des eaux usées rejetées sur la parcelle à l'issue des travaux,
- ou que le terrain présente des caractéristiques adaptées à une augmentation de la capacité de la filière existante.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

#### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 4 litres/s/ha. Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### **4.3. Électricité**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets**

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m<sup>2</sup> de SHON, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à 2,50 mètres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***10.1. Disposition générale en zone N***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

### ***10.2. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

### ***13.1. Surfaces non imperméabilisées***

50% de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

### ***13.2. Espaces Boisés Classés***

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage sont classées « espaces boisés à

conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement 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.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La création, ou l'extension des réseaux de télécommunications ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.



---

**DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES  
SOUMISES A DES RISQUES**

---

## Dispositions générales

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Bezons.

1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral, valant servitude d'utilité publique est opposable et annexé au présent PLU.

2- La majeure partie du territoire de Bezons présente un risque, faible, d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

3- Plusieurs secteurs de la commune comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à moins de 2 mètres de profondeur. Les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier



---

## **ANNEXES**

---



## Liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Ile-de-France

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Genre	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<i>Sorbus</i>	<i>aucuparia</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<i>Ulmus</i>	<i>laevis</i>	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<i>Ulmus</i>	<i>glabra</i>	arbre	
		xérophile	<i>Prunus</i>	<i>mahaleb</i>	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<i>Pyrus</i>	<i>pyraster</i>	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<i>Prunus</i>	<i>avium</i>	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<i>Tilia</i>	<i>cordata</i>	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<i>Juglans</i>	<i>regia</i>	arbre	fruitier
		xérophile	<i>Sorbus</i>	<i>aria</i>	arbre	feuillus précieux
		xérophile à mésophile	<i>Sorbus</i>	<i>torminalis</i>	arbre	feuillus précieux
		large amplitude	large amplitude	<i>Betula</i>	<i>pendula</i>	arbre
	mésophile		<i>Malus</i>	<i>sylvestris</i>	arbuste	fruitier naturel
	mésophile à mésohygrophile		<i>Quercus</i>	<i>robur</i>	arbre	haut jet
	mésohygrophile		<i>Alnus</i>	<i>glutinosa</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
	mésoxérophile à mésophile		<i>Quercus</i>	<i>petraea</i>	arbre	haut jet

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Genre	Espèce	Physionomie	Remarque
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	<i>Ulmus</i>	<i>minor</i>	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<i>Salix</i>	<i>alba</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésaxérophile à mésophile	<i>Acer</i>	<i>campestre</i>	arbre	se mène très bien en haie
Haie basse	acide	mésophile	<i>Cytisus</i>	<i>scoparius</i>	arbuste	calcifuge
		mésaxérophile à mésophile	<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<i>Cornus</i>	<i>mas</i>	arbuste	
			<i>Ligustrum</i>	<i>vulgare</i>	arbuste bas	
			<i>Taxus</i>	<i>baccata</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<i>Viburnum</i>	<i>lantana</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<i>Viburnum</i>	<i>opulus</i>	arbuste bas	
		mésophile	<i>Lonicera</i>	<i>xylosteum</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Cornus</i>	<i>sanguinea</i>	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohygrophile	<i>Salix</i>	<i>viminialis</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	<i>Prunus</i>	<i>spinosa</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<i>Sambucus</i>	<i>nigra</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésaxérophile à mésophile	<i>Rhamnus</i>	<i>cathartica</i>	arbuste bas	baie
			<i>Rosa</i>	<i>canina</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	<i>Buxus</i>	<i>sempervirens</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Genre	Espèce	Physionomie	Remarque
Haie basse (suite)	large amplitude	hygrophile	<i>Salix</i>	<i>cinerea</i>	arbuste bas	
		large amplitude	<i>Crataegus</i>	<i>monogyna</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<i>Fragula</i>	<i>alnus</i>	arbuste	comportement variable
			<i>Ilex</i>	<i>aquifolium</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<i>Juniperus</i>	<i>communis</i>	arbuste	persistant
	mésophile	<i>Corylus</i>	<i>avellana</i>	arbuste		
	mésophile à mésohygrophile	<i>Salix</i>	<i>caprea</i>	arbre	apprécie les nitrates	
	neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<i>Salix</i>	<i>fragilis</i>	arbuste bas	régulièrement inondé