



VILLE DE HOUILLES

5. Règlement

Projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU	4
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	4
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	5
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT	5
5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT	5
I. DISPOSITIONS GENERALES	6
1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .	6
2. RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES	7
II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	11
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	11
2. LES PROTECTIONS PAYSAGERES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES	12
3. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	15
4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	17
5. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.....	21
6. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX	24
7. STATIONNEMENT	26
III. Dispositions particulières applicables en zones urbaines	31
Zone UA : Centre-ville.....	31
Zone UB : Secteur de projet (Boulevard Henri Barbusse)	37
Zone UC : Grandes résidences d'habitat collectif.....	43
Zone UG : Les Pierrats	47
Zone UH : Habitat pavillonnaire	53
Zone UI : Activités industrielles	59
ZONE UL : Equipements publics	62
ZONE UX : Marine Nationale	66
IV. LEXIQUE.....	69

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Houilles. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme et R151-9 à 151-50 du même code.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en zones urbaines (U), comme suit :

- **UA** : La zone UA correspond au centre-ville et aux abords de la gare.
 - Le sous-secteur UAa apporte des dispositions spécifiques au centre-ancien ovoïde.
 - Le sous-secteur UAb apporte des dispositions spécifiques au secteur de la gare. Il fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
 - Le sous-secteur UAc apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue du Maréchal Foch.
 - Le sous-secteur UAd apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue Carnot
- **UB** : La zone UB correspond au périmètre de renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.
- **UC** : La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif.
- **UG** : La zone UG concerne le secteur des Pierrats, caractérisée par une mixité habitat et activités économiques. Elle fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- **UH** : La zone UH est à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.
 - Le sous-secteur UHi permet l'implantation d'habitat intermédiaire.
- **UI** : La zone UI correspond aux secteurs d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.
- **UL** : La zone UL regroupe les principaux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif public ou privé de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé, etc.
- **UX** : Cette zone correspond aux unités foncières occupées par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville

INTRODUCTION

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 5 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : dispositions communes
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 4** : lexique
- **Partie 5** : annexes

5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 :

- Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :
- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe l'unité foncière concernée
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur l'unité foncière concernée, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si l'unité foncière concernée est impactée

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement :

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Partie 3 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 4 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque l'unité foncière est concernée.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles rappelées dans les dispositions générales sont celles applicables à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX). En cas d'évolution de ces dispositions à posteriori, ce sont bien les dispositions modifiées qui s'appliquent de fait.

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, contenu dans les articles R. 111-1 à D. 111-55 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du même code.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, no 79530 du 27/05/88).

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6-4 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

AIRES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme ; Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations. (cf. annexes servitudes)

PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX CARRIÈRES

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines et valant PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Toute opération d'aménagement dans le secteur concerné (cf. plan des servitudes en annexe du PLU) doit faire l'objet d'une étude géotechnique au préalable.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel des articles L.111-11 à L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour l'application des articles L. 113-12 à L. 113-15, le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article L171-4 du Code de l'Urbanisme, « les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. (...) »

« Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027. »

VOIES BRUYANTES

Un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000 définit le classement des infrastructures de transport terrestre routier et un arrêté préfectoral en date du 15 juin 2021 définit le classement des infrastructures de transport terrestre ferré auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol

Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose des dispositions différentes de celles prévues par la zone :

- Peuvent être implantés en recul de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique avec un minimum d'un mètre.
- Peuvent être implantés en retrait des limites séparatives avec un minimum d'un mètre.
- La distance vis-à-vis des autres constructions implantées sur une même unité foncière et l'emprise au sol maximale ne sont pas réglementées
- La hauteur maximale n'est pas réglementée à l'exception de la zone résidentielle UH.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Mixité fonctionnelle

Linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Sur les unités foncières concernées par un linéaire de diversité commerciale ou artisanale figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, soit affecté à une destination autre que l'habitation et permise au chapitre premier de la zone afférente.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Mixité sociale

Les programmes de construction comprenant 5 logements et plus ou d'une surface de plancher de 300 m² et plus, réalisés sur une même unité foncière, devront comporter un taux minimum de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

En toute zone où la destination « Habitation » est permise, à l'exception des sous-secteurs, UAc et UAd, 35 % des logements, arrondis à l'unité supérieure.

Dans le sous-secteur UAc, 90 % des logements, arrondis à l'unité supérieure.

Dans le secteur UAd, 30 % des logements arrondis à l'unité supérieure.

En complément des secteurs pour mixité sociale présentant une part différente de logements comptabilisés au titre de la loi SRU par rapport aux règles ci-dessus sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme : .

- « **ilot Picard** » **82 boulevard Henri Barbusse**, 40 % des logements, arrondis à l'unité supérieure.
- « **108 rue Gabriel Péri** », 90 % des logements, arrondis à l'unité supérieure

2. LES PROTECTIONS PAYSAGERES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

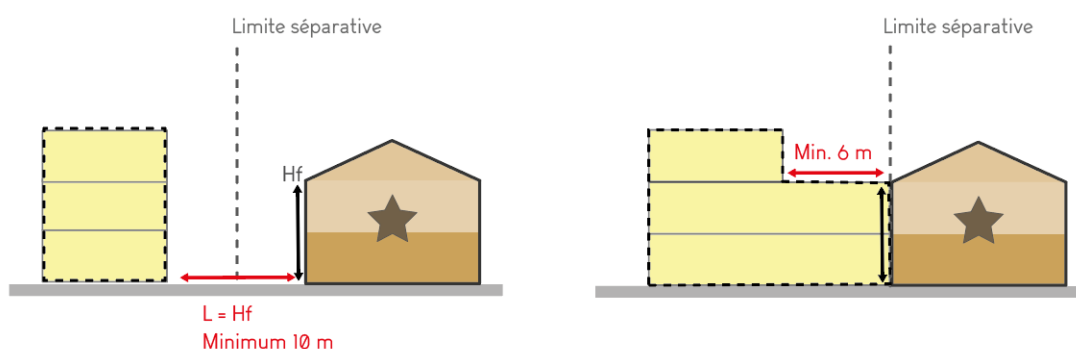
Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Afin de préserver les éléments de composition architecturale d'origine, de modénature et l'aspect des matériaux, les travaux d'isolation devront être réalisés par l'intérieur de la construction.
- Les dispositifs et équipements techniques tels que les capteurs solaires, les systèmes de chauffage, les systèmes d'extraction et d'aération sont intégrés à la construction.
- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont autorisées à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment et son architecture d'origine.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Lorsque qu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contiguës, une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés. Toute construction nouvelle devra être implantée en retrait des bâtiments repérés d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment remarquable avec un minimum de 10 mètres.
- Lorsque les bâtiments repérés sont implantés en limites séparatives latérales et ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, le projet de construction peut être implanté dans les héberges du bâtiment repéré (hauteur et épaisseur du bâti) sur une distance de 6 mètres minimum depuis la construction remarquable.



Arbres remarquables et alignements protégés (l. 151-23 du code de l'urbanisme)

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire ou de sécurité des personnes et des biens ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général.

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession.

En cas de coupe, il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable à maturité, d'un diamètre d'au moins 20 centimètres au moment de la plantation et de même essence. Une essence différente peut être admise si elle présente une meilleure résistance ou une meilleure adaptation au contexte.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par le document graphique, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Espaces paysagers protégés (L151-23 du code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

Traitement des espaces libres

Composition :

Les espaces libres du projet doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur l'unité foncière afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration de l'unité foncière afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle que définie dans le présent règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert au sens du présent règlement. Ce traitement paysager peut-être végétal ou créer une composition alliant minéral et végétal. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

L'espace situé entre la limite séparative de fond de parcelle et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains voisins. Les aires de stationnement extérieures y sont autorisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Obligation de planter :

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces verts, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à minima à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 25 m².

Ainsi pour un espace végétalisé de 250 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation, conformément au tableau présent au lexique du présent règlement. Différents types de plants et strates devront être panachés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Zone inondable

Dans le périmètre assujéti au risque d'inondation représenté au plan de zonage selon les plus hautes eaux connues (PHEC) :

- La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé. La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Si l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU égale ou excède déjà 30 % de la superficie de l'unité foncière, seules les extensions verticales sont autorisées.
- La hauteur maximale des constructions est majorée de 2 mètres par rapport aux dispositions applicables de la zone ; pour les constructions existantes, cette surélévation est conditionnée à une meilleure prise en compte du risque inondation.
- Le pourcentage d'espace verts de pleine-terre ne pourra être inférieur à 60 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Les sous-sols et caves sont interdits sauf ceux à usage exclusif de stationnement.

Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre PHEC tel que représenté au plan de zonage, est assujéti aux règles précédemment mentionnées.

Dans le périmètre assujéti au risque d'inondation représenté au plan de zonage comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) :

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,20 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé.

Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre TRI tel que représenté au plan de zonage, est assujéti aux règles précédemment mentionnées.

3. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Réseau de chaleur urbain

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est imposé pour les nouvelles constructions principales comportant 10 logements et plus sauf dérogations au titre de l'article R.712-10 du Code de l'Energie.

Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dispositif suivant s'applique :

Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements

- L'épaisseur des niveaux en étage des constructions ne pourra excéder 16 mètres, hors balcons, loggia ou coursives.
- Au moins 75 % du nombre total de logements de l'opération devront être traversants.

Un logement est dit « traversant » quand il dispose d'ouvertures vitrées (fenêtres, baies ou portes-fenêtres) sur au moins deux façades d'orientation différente. Pour les logements ne bénéficiant pas d'une double orientation, l'exposition au nord est à éviter

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Pour toute nouvelle construction de logements, le dispositif suivant s'applique :

Lutter contre les ilots de chaleur

- Dans le cas de nouvelles constructions, les arbres de haute tige et moyenne tige devront être conservés, déplacés ou à défaut remplacés par un sujet équivalent en termes de développement à maturité ;
- Eviter l'emploi en façade et en toiture de matériaux de parement présentant un faible effet albédo (tons sombres) et une faible inertie thermique (métal).
- Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Economiser l'eau

- Toute opération devra intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales et/ou de ruissellement ;

Isolation thermique par l'extérieur

Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une emprise, une hauteur et une implantation différente de celle définie pour chaque zone est admise dans la limite d'une surépaisseur de 0,35 mètre.

Rappel de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité, excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

Énergies renouvelables

Toute construction nouvelle principale doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir être raccordé au réseau de chaleur urbain sauf dérogation au titre R.712-10 du Code de l'Énergie ou accueillir un dispositif de production d'énergies renouvelables.

L'installation de tout dispositif de production d'énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

Pour les nouvelles constructions, ces dispositifs ne devront pas être réalisés dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques afin de limiter leur visibilité.

4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Dispositions applicables à toutes constructions

Volumétrie des constructions

Les volumes des constructions doivent demeurer simples.

Les extensions de constructions, les annexes, devront s'intégrer architecturalement avec l'existant, tant par les matériaux, les couleurs que par la volumétrie.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

Façades

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les murs formant pignon apparent doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Dans le secteur UAa :

- Les ouvertures donnant accès aux véhicules doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade. Il s'agit notamment de créer des passages sous porche dont les dimensions doivent rester proportionnées à la voie et la façade.
- Pour les constructions ayant une façade sur les espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places), à l'exclusion des passages et venelles de desserte des constructions, la composition de la façade et la hauteur des niveaux doivent être définies en tenant compte des constructions avoisinantes et à l'échelle de la rue.
- Sur les façades longeant la rue Gabriel Péri, la rue de l'Église et l'avenue de la République, les balcons et oriels sont interdits. Les garde-corps doivent être ajourés et leur forme doit s'inspirer de celle qui peut être observée sur les constructions traditionnelles.
- Le long de la place de l'Église, les façades des constructions doivent être traitées de façon à structurer de façon homogène l'ordonnement architectural de la place.

Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) implantés en limite de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

Toitures

Le choix des matériaux de couverture doit assurer une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dans le secteur UAa :

- Les ouvertures en toitures sous forme de lucarnes sont admises pour les constructions en R+1+C. Les lucarnes doivent être conçues dans leur forme et leur dimension au regard de celles existantes dans le bâti ancien du centre-ville.
- Pour les constructions en R+2+C, seuls sont admis les châssis de toit dès lors qu'ils sont intégrés dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures sur rue

La clôture sur rue participe pleinement à la qualité du paysage de la rue. A ce titre, la clôture sur rue, dans ses proportions et le choix de son traitement (conception, composition, matériaux, couleurs...), s'harmonise avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Sa conception permet également d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures, tels que les plaques de tôle, la brande, les cannisses, film PVC sont interdits.

Sont interdits également les grillages et les treillis soudés ainsi que l'emploi de fils barbelés ou de tout dispositif d'aspect similaire.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel existant avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, de portillon, les piliers, ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes, peuvent atteindre une hauteur maximale de 2.70 m.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition.

La largeur d'un portail ne pourra excéder 4 mètres.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Les matériaux de clôture massifs existants (pierre meulière, pierre calcaire, pierre de taille, ...) ne pourront pas être recouverts, enduits ni peints.

A contrario, tout matériau nécessitant d'être recouvert doit être enduit ou peint, il ne peut être laissé à nu.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture sur rue.

Les clôtures aux intersections des voies doivent être totalement ajourées pour permettre la visibilité.

En secteur UAa le mur bahut doit obligatoirement être surmonté d'un dispositif rigide à claire voie

Les porches doivent être traités de façon à conserver l'aspect traditionnel des portes charretières, comportant deux vantaux, même lorsqu'il s'agit d'accès à des aires de stationnement.

Les clôtures en limite séparatives

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

En limites séparatives, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur à compter du niveau du terrain naturel, sur l'emprise de l'implantation de la clôture et devront présenter un caractère végétal et une perméabilité permettant le ruissellement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

En secteur UAd, il n'est pas fixé de règle concernant les clôtures.

Eléments techniques

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction.

Les locaux annexes et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp) doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Interventions sur des constructions existantes

Outre les règles présentées ci-avant, les constructions existantes doivent respecter les dispositions suivantes :

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

Façades

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor, est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

Le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, les devantures commerciales devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction ;
- Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti ;
- Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale ;
- Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter à minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de la construction. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- L'environnement direct de la construction ;
- La surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

5. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Construction d'annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite ou retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

L'emprise au sol des constructions annexes, cumulée, ne doit pas excéder au total 15 m² d'emprise au sol par unité foncière hors annexe spécifique à usage exclusif de stationnement de véhicule.

Une seule construction annexe exclusif à usage de stationnement est autorisée par unité foncière.

Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule ne devront pas excéder une superficie de 25 m² d'emprise au sol.

La hauteur plafond est fixée à 3 mètres.

Sur une même unité foncière, il n'est pas fixé de règle de distance entre :

- une construction principale et une construction annexe,
- deux constructions annexes,
- une construction annexe et une piscine

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Piscine

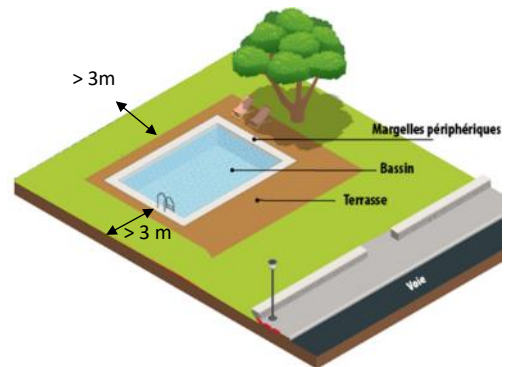
Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts ou couverts d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre devront être implantés en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives, margelle comprise. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent être disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.

Les piscines couvertes d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80 m doivent respecter les règles applicables aux constructions principales.

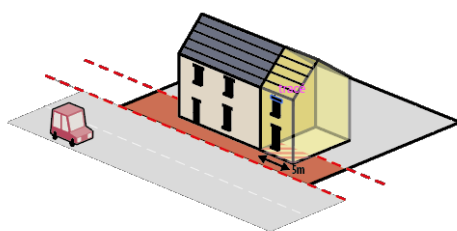
Sur une même unité foncière, il n'est pas fixé de règle entre :

- une construction principale et une piscine,
- une construction annexe et une piscine



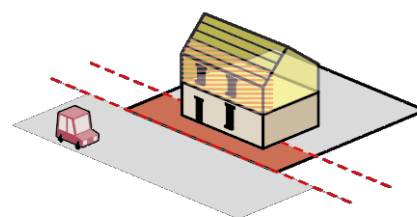
Extensions et surélévations des constructions existantes

Une implantation différente de celles autorisées est possible pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Le linéaire de façade créé dans la marge de recul ou dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres dans le prolongement de la construction existante.



■ Règle de recul du présent règlement

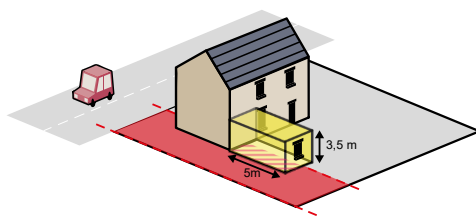
▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de recul du présent règlement

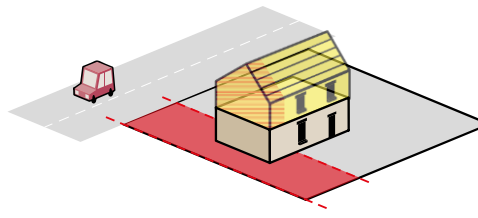
▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Saillie

Sont admises en surplomb de l'espace public, sous réserve de l'accord express de son gestionnaire, les saillies (débords de toiture, éléments de modénature, oriels, isolation thermique par l'extérieur, etc.) dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies seront au maximum de 0,30 mètre sans que la largeur restante du trottoir puisse être inférieure à 1,50 mètre ;
- Au-dessus d'une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies ne pourront excéder 0,80 mètre, sans pouvoir excéder la moitié de la largeur du trottoir ;
- Aucune saillie ne pourra être à moins de 0,50 mètre du plan passant par la bordure du trottoir ou la bande de circulation ou de la limite de stationnement ;
- Aucune saillie ne pourra être autorisée en cas de présence de tout type d'objet public existant (mobilier urbain, candélabres, supports pour réseaux aériens, arbres...) à moins de 0,80 mètre de celui-ci.
- Les bannes doivent être repliables. La banne déployée ne devra en aucun cas s'établir à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir. Déployées, elles ne peuvent en aucun cas être à une hauteur inférieure à 2 mètres au-dessus du trottoir.
- Les balcons ne sont pas autorisés en surplomb de l'espace public.

Ces règles s'appliquent aux espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places). Elles ne s'appliquent pas aux passages et venelles de desserte des constructions ;

Cette implantation obligatoire ne fait pas obstacle à une discontinuité des constructions permettant :

- la création de passages ou de venelles, sauf le long de la place de l'Église ;
- ou la création de porches.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

6.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement, etc.

Voirie nouvelle :

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Conditions d'accès :

S'agissant des unités foncières dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration de l'unité foncière.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

En zone UH, à l'exclusion du secteur UHi :

- Le nombre d'accès carrossable est limité à 1 par unité foncière ;
- La largeur minimale de l'accès est de 3.50 m sur toute sa longueur. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées sur des terrains eux-mêmes existants à cette même date.

6.2. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière

Eaux pluviales :

En domaine privé, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être gérées selon le principe de la gestion intégrée, qui implique :

- que le ruissellement des eaux pluviales soit, par ordre de priorité, évité, réduit ou à défaut compensé ;
- que l'infiltration soit le mode d'évacuation privilégié pour cette compensation et, à défaut, que les ruissellements excédentaires soient stockés et rejetés à débit limité vers l'aval de l'opération ;
- que cette infiltration soit réalisée à l'échelle de l'opération ;
- que les dispositifs multifonctionnels soient privilégiés, et que les installations dédiées à la seule gestion des eaux pluviales soient évitées autant que possible.

Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement et du zonage pluvial en vigueur. À défaut de ce zonage pluvial, le service d'assainissement collectif peut imposer des prescriptions établies au cas par cas.

L'infiltration des eaux pluviales doit être organisée en fonction des caractéristiques géotechniques et pédologiques de l'unité foncière dans l'emprise de l'opération.

Si des contraintes techniques, des risques ou aléas indépendants du projet ne permettent pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération jusqu'à la période de retour d'insuffisance imposée, le raccordement des eaux pluviales au réseau public pourra éventuellement être autorisé, sous conditions fixées par le service d'assainissement collectif, et après que toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets aient été mises en œuvre (y compris l'infiltration et le stockage-restitution).

Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le maître d'ouvrage démontre la nécessité d'y avoir recours.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Réseau de chaleur urbain

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est imposé pour les nouvelles constructions principales comportant 10 logements et plus sauf dérogations au titre de l'article R.712-10 du Code de l'Énergie.

Réseau de distribution :

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

Déchets

Les constructions, à l'exception des constructions comportant moins de 2 logements maximum, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Un local destiné au stockage des ordures ménagères peut être implanté :

- en recul de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques avec un minimum d'un mètre ;
- en limite séparative ou en retrait de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre ;
- la distance vis-à-vis des autres constructions et l'emprise au sol ne sont pas réglementées.

7. STATIONNEMENT

7.1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur.

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité des véhicules.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder :

- 5 % dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques,
- après les 4 premiers mètres, 12% d'inclinaison.
- au minimum 1 mètre avant la porte de garage, la pente doit également être de 5% au maximum.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Nombre de places pour véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous.

Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher créée, le calcul se fait par tranche de surface plancher entamée.

Conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont applicables aux logements locatifs sociaux.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions de 10 logements et plus, à minima 50 % du nombre de places de stationnement exigé devront être réalisés dans le volume de la construction.

Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	
<i>Logement</i>	0,5 place par logement dans les périmètres situés à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant ; 1 place par logement dans les périmètres situés à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant.
<i>Hébergement</i>	1 place minimum pour 5 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Une place par tranche de 150 m ² de surface de plancher entamée
<i>Restauration</i>	Sur les linéaires actifs identifiés sur le plan de zonage, il n'est pas imposé de nombre minimal de place de stationnement.
<i>Commerce de gros</i>	
<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>	
<i>Hôtels</i>	Minimum 1 place pour 5 chambres.
<i>Autres hébergements touristiques</i>	
<i>Cinéma</i>	Le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher.
<i>Bureau</i>	A moins de 500 mètres de la gare de Houilles-Carières-sur-Seine et de la station Val-Notre-Dame du futur Tram 11 express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m ² de surface de plancher. A plus de 500 mètres autour des gares et stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m ² de surface de plancher.
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
<i>Équipements sportifs</i>	
<i>Lieux de culte</i>	
<i>Autres équipements recevant du public</i>	

7.2. Obligations en matière de stationnement vélo (hors deux-roues motorisé)

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme qui impose le respect des conditions prévues à l'article L.113-18 du Code de la Construction en matière d'obligation de stationnement pour les vélos, ainsi qu'à l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les obligations minimales de réalisation de stationnements pour les vélos sont les suivantes :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	Au moins 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales Au moins 2 emplacements par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]
	Hébergement	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	Au moins 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m ² . 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Pas de minimum
	Centre de congrès et d'exposition	A minima 1 place pour 10 employés

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	
	Lieux de cultes	
	Autres équipements recevant du public	
	Exploitation agricole et forestière	

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UA**

III. Dispositions particulières applicables en zones urbaines

Zone UA : Centre-ville

La zone correspond au centre-ville et aux abords de la gare.

- Le sous-secteur UAa apporte des dispositions spécifiques au centre-ancien oivillois.
- Le sous-secteur UAb apporte des dispositions spécifiques au secteur de la gare.
Ce sous-secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Le sous-secteur UAc apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue du Maréchal Foch.
- Le sous-secteur UAd apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue Carnot

Plan de délimitation de la zone

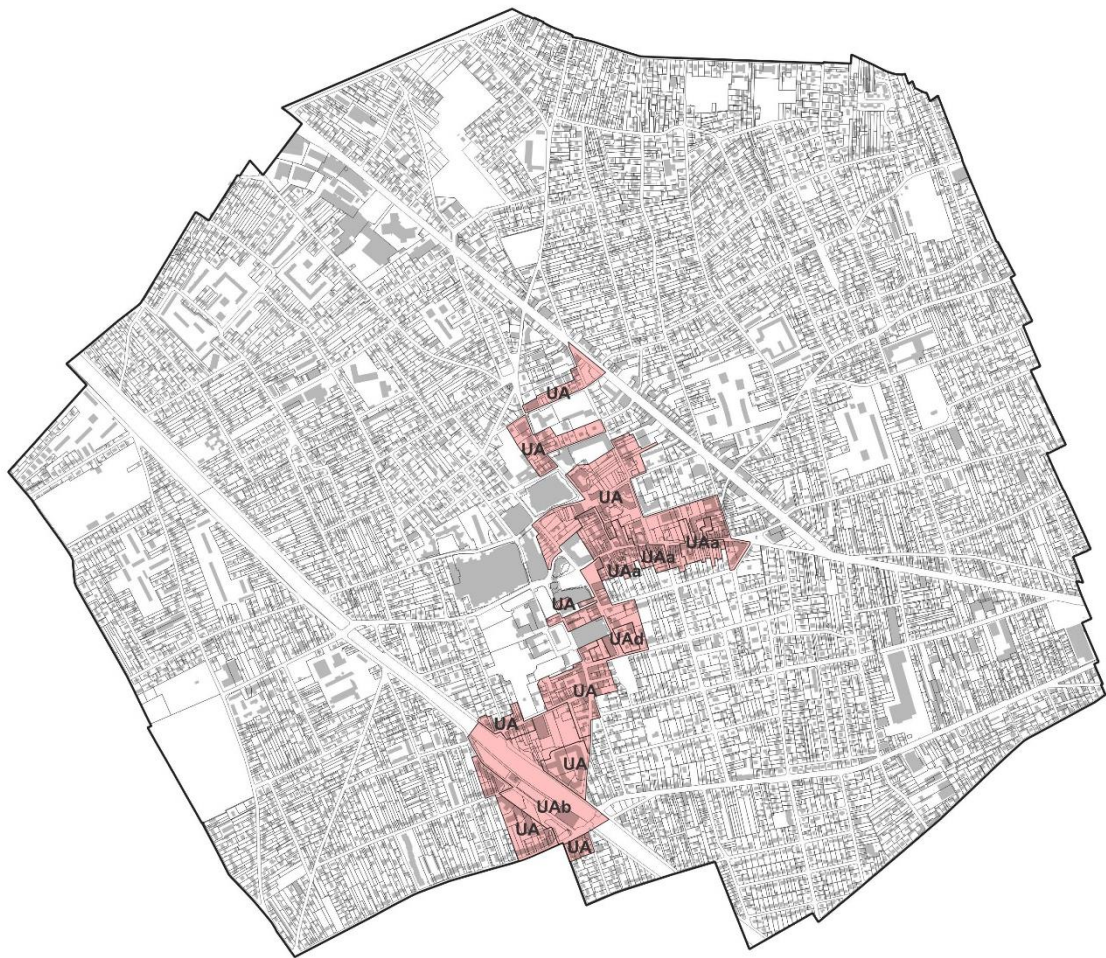


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UA

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans le sous-secteur UAb, au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - De respecter la règle de mixité sociale - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Hébergement			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition :
Restauration			<ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² de surface de plancher.
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² de surface de plancher <u>hormis en secteur UAc</u>.
Hôtels			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UA

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
<i>Industrie</i>			
<i>Entrepôt</i>			
<i>Bureau</i>			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
<i>Exploitation agricole</i>			
<i>Exploitation forestière</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UA

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc, à l'exclusion des secteurs UAb et UAd, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette implantation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un ou plusieurs niveaux en attique.

Néanmoins une implantation différente peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

Dans le cas où l'une des constructions implantées sur les terrains limitrophes est implantée en recul de la limite de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en recul. Le recul est alors équivalent à celui de l'une des constructions implantées sur les terrains limitrophes.

Dans les secteurs UAb et UAd, les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement ou recul. En cas de recul, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de façade.

Dans le secteur UAa :

- Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée et d'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ;
- Au-delà de la bande des 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- En outre, le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte le tracé des passages et venelles, existants ou à créer, desservant les constructions et l'implantation des constructions voisines.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives latérales ou en retrait.

Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAc et UAd à l'exclusion du secteur UAb, elles peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière.

Dans le secteur UAb : les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle

Le calcul des retraits :

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAc et UAd, si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.

Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UA

Dans le secteur UAc, le retrait doit être au moins égal à :

- 8 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une ouverture créant des vues ;
- 4 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

Dans le secteur UAd, le retrait doit être au moins égal à :

- 5 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une ouverture créant des vues ;
- 2,5 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Dans la zone UA y compris UAa, à l'exclusion des secteurs UAb, UAc, UAd, la distance minimale séparant les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues
- à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues

Dans le secteur UAb, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur une même unité foncière est au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H_f$).

Dans le secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAd, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur une même unité foncière est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H_f/2$).

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UAc et UAd, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 80 %.

2.5. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade (H_f) qui est limitée à 13 mètres ;
- Une hauteur plafond (H_p) qui est limitée à 17 mètres.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est définie par :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UA**

- Une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond (Hp) qui est limitée à 14 mètres.

Dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions est définie par une hauteur plafond (Hp) qui est limitée à 30 mètres soit R+9. Une variation de hauteur est imposée dans le secteur UAb conformément à l'OAP Centre ville-Gare.

Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions est définie par une hauteur plafond (Hp) qui est limitée à 17 mètres.

Dans le secteur UAd, la hauteur des constructions est définie par une hauteur plafond (Hp) qui est limitée à 20 mètres.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UB**

Zone UB : Secteur de projet (Boulevard Henri Barbusse)

Cette zone correspond au périmètre de projet pour le renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.

Plan de délimitation de la zone

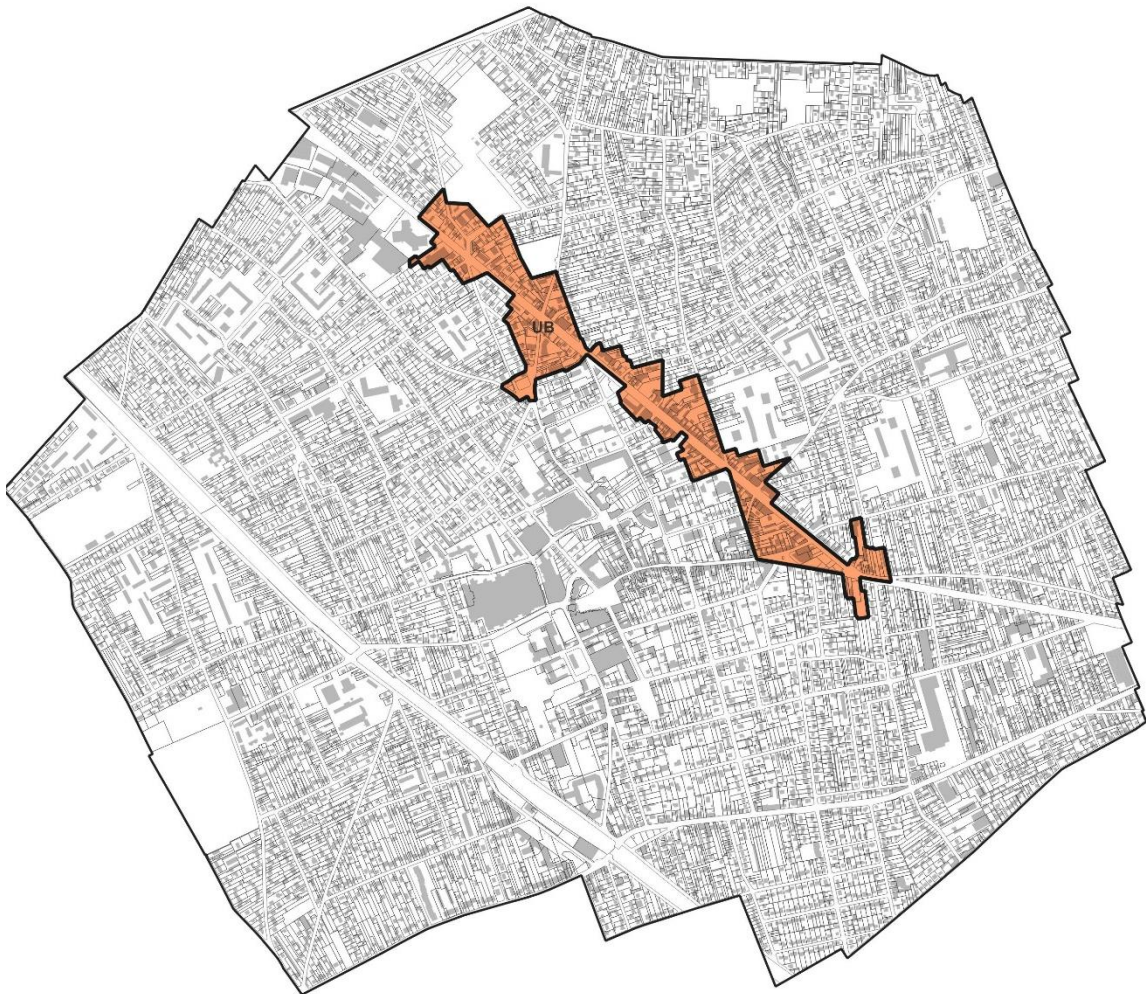


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UB

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
<i>Logement</i>			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - De respecter la règle de mixité sociale - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
<i>Hébergement</i>			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>			A condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de vente soit inférieure à 300 m²
<i>Restauration</i>			A condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m²
<i>Commerce de gros</i>			
<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			A condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m²
<i>Hôtels</i>			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
<i>Autres hébergements touristiques</i>			
<i>Cinéma</i>			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UB**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
<i>Industrie</i>			
<i>Entrepôt</i>			
<i>Bureau</i>			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			À condition :
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
<i>Exploitation agricole</i>			
<i>Exploitation forestière</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UB

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite du boulevard Henri Barbusse.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite du boulevard Henri Barbusse doit être guidé par au minimum un des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation ou des commerces et activités de service,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon les nuisances que le boulevard Henri Barbusse est susceptible d'engendrer.

En cas de recul de la limite du boulevard Henri Barbusse, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite du boulevard Henri Barbusse.

Par rapport aux voies autres que le boulevard Henri Barbusse, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie ou emprise publique à l'exception des ilots concernés par une implantation à l'alignement autorisée identifiés sur le document graphique ou l'OAP Henri Barbusse.

L'implantation à la limite de voie ou d'emprise publique ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.


Le linéaire de façade sur le boulevard Henri Barbusse devra comporter au moins une césure.

De plus, quel que soit les voies, le linéaire de façade ne pourra excéder une longueur de 40 mètres d'un seul tenant le long de l'alignement de la voie.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le secteur compris entre les rues Parmentier et Locarno, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de façade.

La limite séparative identifiée sur le document graphique par  est considérée comme une limite séparative latérale.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Le calcul des retraits :

Si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H_f$), avec un minimum de 8 mètres.

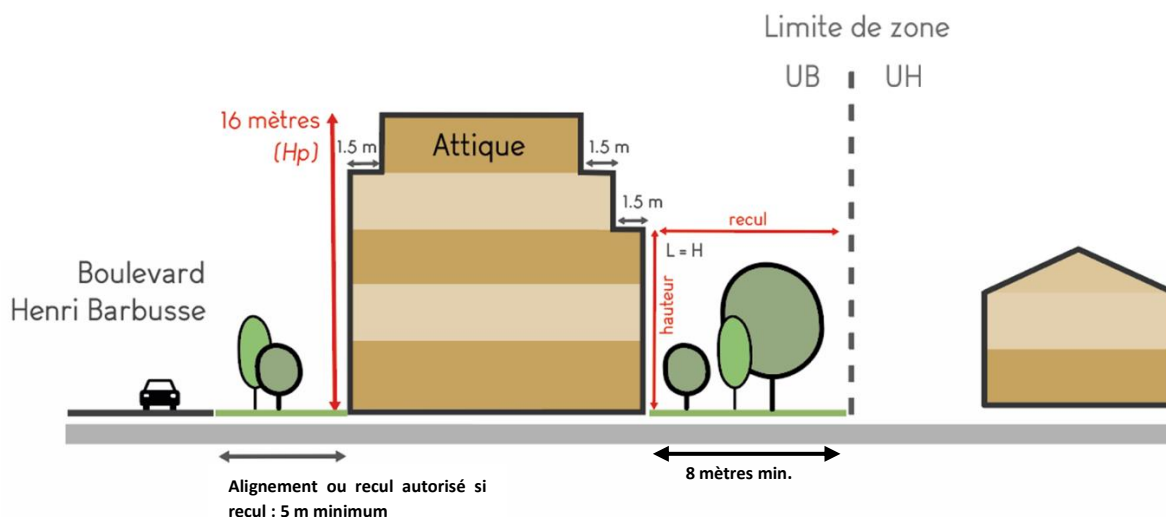
Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H_f/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Transition avec la zone UH :

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H_f$), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UB**

Schéma de principe non opposable



2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être :

- Au moins égale à la hauteur façade de la construction la plus haute ($L=H_f$), avec un minimum de 8 mètres en tout point dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une ouverture créant des vues ;
- Au moins égale la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ($L=H_f/2$) avec un minimum de 5 mètres dans le cas où une des deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une ouverture créant des vues.
- Au moins égale la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ($L=H_f/2$) avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur compris entre les rues Parmentier et Locarno, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres de hauteur plafond (Hp).

- Le dernier niveau devra obligatoirement être traité en attique en vis-à-vis du boulevard Henri Barbusse.
- La hauteur d'un rez-de-chaussée actif ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

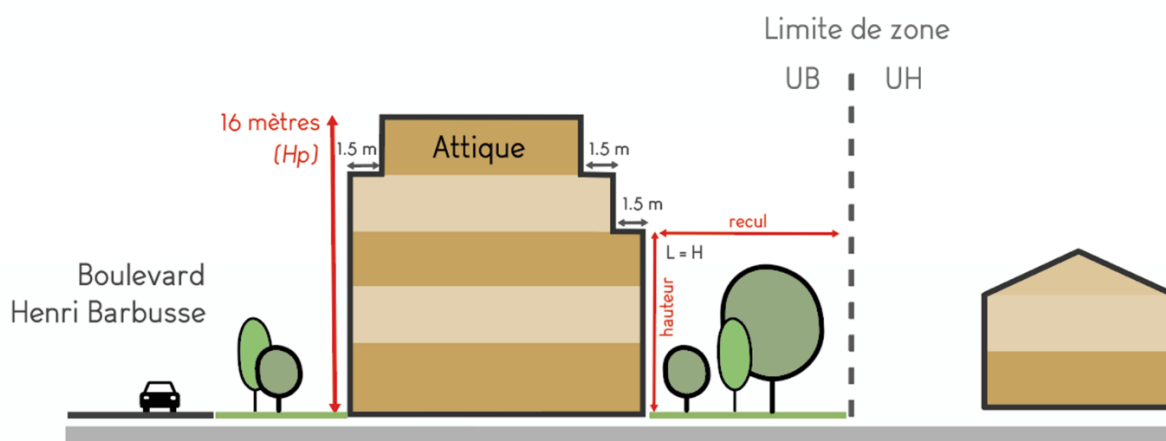
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UB

En vis-à-vis des voies autres que le boulevard Henri Barbusse et en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite avec une unité foncière bâtie située en zone UH :

A partir de 10 mètres de hauteur façade (Hf), les niveaux supérieurs sont obligatoirement en retrait du nu de la façade du niveau inférieur d'au moins 1,5 mètres.

Toutefois dans le secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 mètres de hauteur plafond (Hp) soit R+6.

Schéma de principe non opposable



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur compris entre les rues Parmentier et Locarno, une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts perméables dont 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espaces vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UC

Zone UC : Grandes résidences d'habitat collectif

Cette zone regroupe les grandes résidences d'habitat collectif.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UC

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m²
Restauration			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d’une clientèle			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d’exposition			
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UC

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
<i>Exploitation agricole</i>			
<i>Exploitation forestière</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UC

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou emprise publique.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le retrait doit être au moins égal à :

- $L=H_f$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues ;
- $L=H_f/2$ avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 60 % minimum en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UG**

Zone UG : Les Pierrats

La zone UG concerne le secteur des Pierrats, caractérisé par une mixité des usages artisanaux et résidentiels.

Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Plan de délimitation de la zone

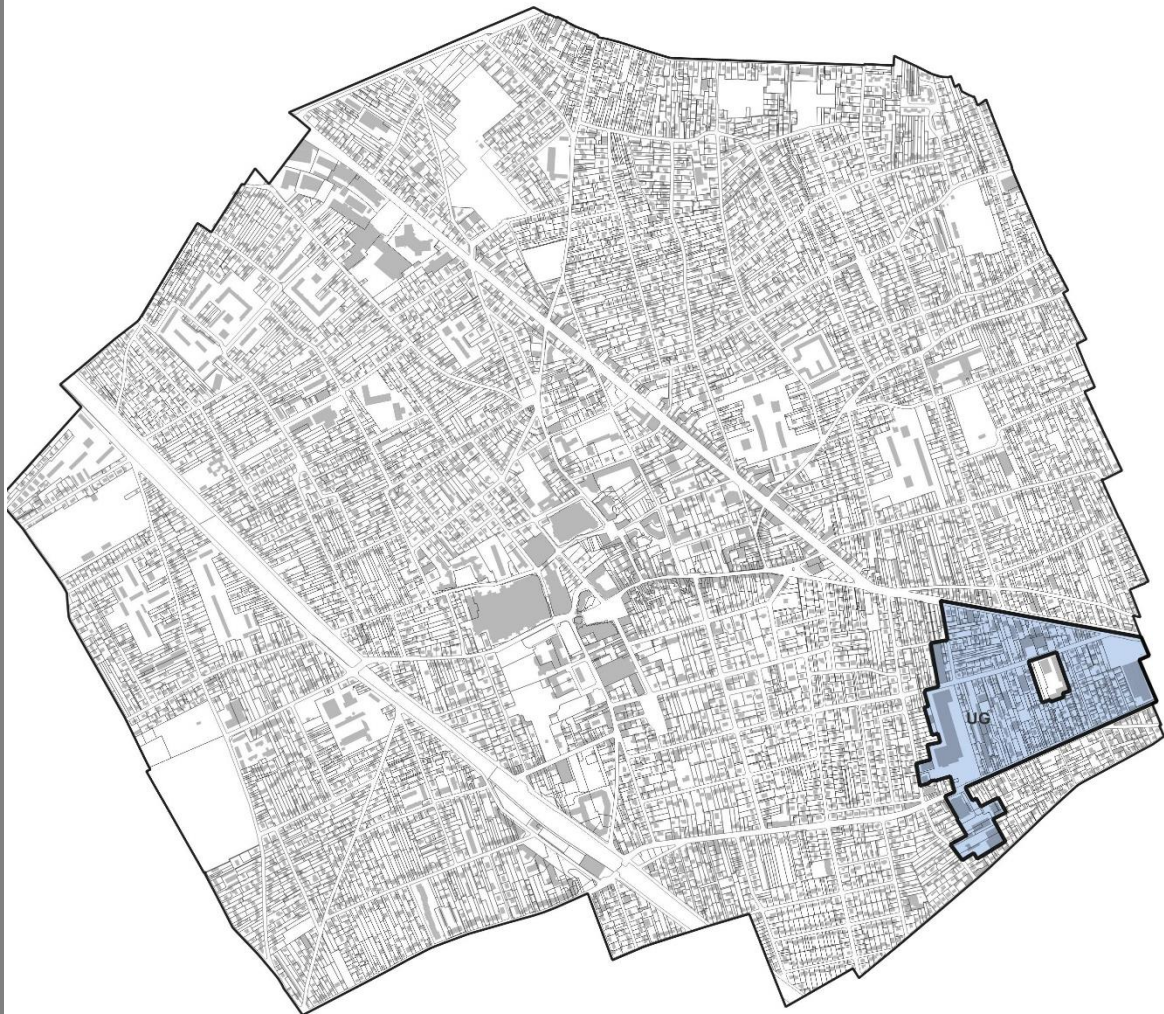


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UG

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UG**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 500 m ² de surface de plancher.
<i>Autres équipements recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
<i>Exploitation agricole</i>			
<i>Exploitation forestière</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UG

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou emprise publique.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Pour toutes les destinations autres que l'habitation :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au minimum de 6 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est supérieure à 16 mètres.

Quelle que soit leur destination, les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière.

Le retrait doit être au moins égal à :

- $L=H_f$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues ;
- $L=H_f/2$ avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation :

La distance minimale séparant les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La distance minimale séparant les constructions à destination d'habitation non contigües implantées sur une même unité foncière doit être de :

- 8 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une ouverture créant des vues ;
- 4 mètres dans le cas où une des deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une ouverture créant des vues ;
- 3 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

2.4. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UG**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière

2.5. Hauteur maximale des constructions

Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation, la hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 13 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation, La hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 11 m et la hauteur de façade (Hf) maximale est fixée à 8 mètres.

En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 8 m à l'acrotère.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UG**

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

Zone UH : zone à dominante d'habitat pavillonnaire

Cette zone regroupe les espaces d'habitat à dominante pavillonnaire qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.

Un secteur UHi permet l'implantation d'habitat intermédiaire dans des secteurs de transition entre les secteurs de renouvellement urbain et la zone résidentielle à dominante pavillonnaire.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m²
Restauration			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d’une clientèle			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			<p>Uniquement l’industrie liée à l’artisanat, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l’habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement et les capacités de stationnement. - leur surface de plancher soit inférieure à 200m² de surface de plancher.
Entrepôt			
Bureau			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m ²
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Dans la zone UH, à l'exclusion de UHi :

Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité de 5 à 25 mètres de la voie publique existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions annexes doivent être implantées en recul de la marge de recul de la limite de la voie publique ou privée ou d'emprise publique avec un minimum de 5 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées les piscines et les annexes de 15 m² d'emprise au sol maximum (ou 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule) et d'une hauteur maximale de 3 mètres par unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU déjà implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de la voie publique existante mentionnée ci-dessus :

La démolition/reconstruction ou l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de l'emprise au sol de la construction existante augmentée de 30 m² d'emprise au sol maximum.

Dans le secteur UHi :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie ou emprise publique.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dans la zone UH à l'exclusion du secteur UHi :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est supérieure à 16 mètres
- sur les limites de fond de parcelle.

Le retrait doit être au moins égal à :

- $L=H_f$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues
- $L=H_f/2$ avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues

Dans le secteur UHi :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

L'implantation en limite séparative latérale est autorisée uniquement :

- en cas de présence de construction mitoyenne existante en limite séparative. Dans ce cas, le gabarit de la nouvelle construction ne devra pas dépasser l'héberge de la construction existante mitoyenne (hauteur et épaisseur du bâti) sur une distance de 6 mètres minimum de la construction mitoyenne existante.
- en cas de présence d'une voie d'accès ou chemin d'accès sur l'unité foncière voisine jouxtant la limite séparative latérale

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

- en limite de fond de parcelle :
 - en cas de présence d'une voie d'accès ou chemin d'accès sur l'unité foncière voisine jouxtant la limite séparative,
 - en cas de présence de construction mitoyenne existante en limite séparative. Dans ce cas, le gabarit de la nouvelle construction ne devra pas dépasser l'héberge de la construction existante mitoyenne (hauteur et épaisseur du bâti) sur une distance de 6 mètres minimum de la construction mitoyenne existante.
 - si la limite est une limite avec la zone UA, UB, UC, UL
- en retrait des limites de fond de parcelle si la limite est une limite avec la zone UH.

Le retrait doit être au moins égal à :

- $L=H_f$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté, il peut comprendre des aires de stationnement extérieurs à la condition de recevoir un aménagement paysager.
- $L=H_f/2$ avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures créant des vues

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade de la construction la plus haute ($L=H_f$) avec un minimum de 8 mètres en tout point si l'une des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute ($L=H_f/2$) avec un minimum de 5 mètres, si l'une des constructions ne comporte pas d'ouvertures créant des vues
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute ($L=H_f/2$) avec un minimum de 3 mètres, si les constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

2.4. Emprise au sol des constructions

En zone UH à l'exclusion du secteur UHi :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par construction isolée est limitée à 200 m².

Dans le secteur UHi :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

2.5. Hauteur maximale des constructions

En zone UH à l'exclusion du secteur UHi :

La hauteur plafond (H_p) maximale des constructions est fixée à 11 m et la hauteur de façade (H_f) maximale est fixée à 8 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UH

En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 8 m à l'acrotère.

En secteur UHi :

La hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 13m et la hauteur de façade (Hf) maximale est fixée à 10 mètres en cas de toiture à pente.

En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 13 m à l'acrotère.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UH à l'exclusion du secteur UHi :

Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 40 % de la superficie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UHi :

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UI**

Zone UI : Activités industrielles

Cette zone correspond aux secteurs d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Plan de délimitation de la zone

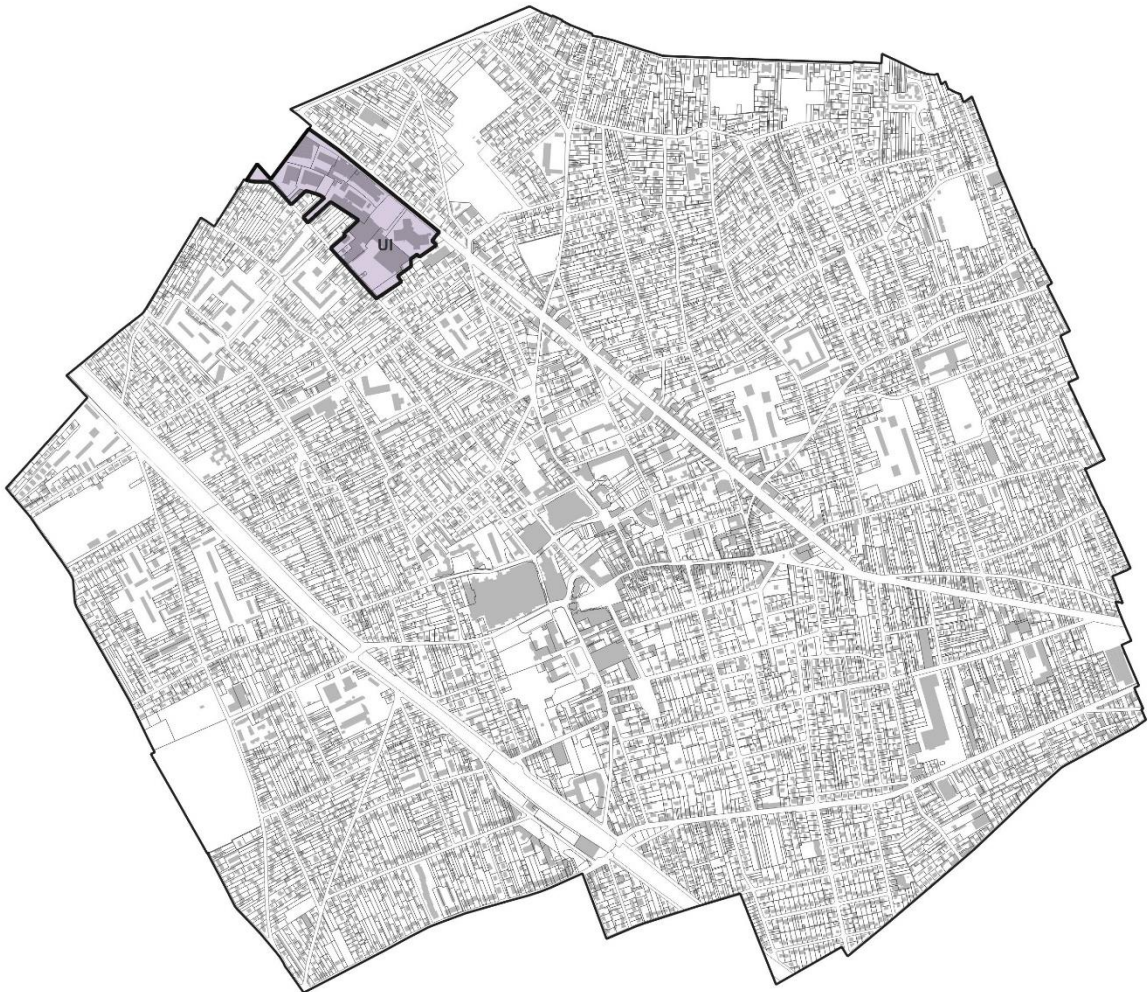


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UI**

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite des voies ou emprises publiques avec un minimum de :

- 5 mètres le long du boulevard Henri Barbusse ;
- 8 mètres le long de la rue de Chanzy ;
- 6 mètres pour les autres voies publique ou privée ou emprises publiques.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins 6 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond en tout ou partie à une limite avec la zone UH, ou un de ses secteurs, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 12 mètres.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 15 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UL**

ZONE UL : Equipements publics

Cette zone regroupe les principaux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif public ou privé de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé, etc.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle et la mutualisation des équipements collectif, les sous-destinations : logements, activités de services avec accueil d'une clientèle, bureau sont également autorisées.

Plan de délimitation de la zone

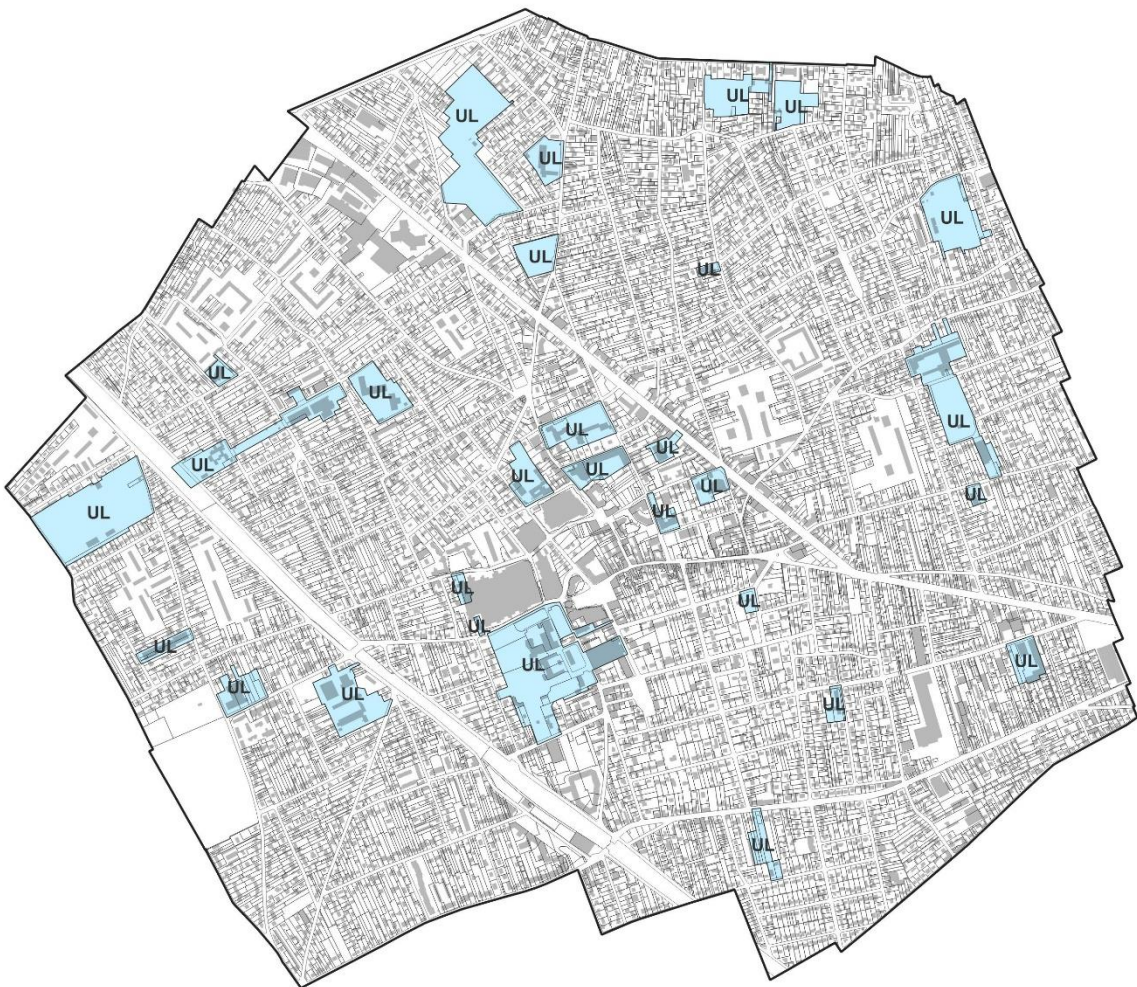


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UL

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			A condition : <ul style="list-style-type: none"> D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			A condition : <ul style="list-style-type: none"> D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			A condition : <ul style="list-style-type: none"> D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			A condition : <ul style="list-style-type: none"> D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			A condition : <ul style="list-style-type: none"> D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UL**

<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UL**

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de la limite de la voie ou emprise publique.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

2.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 14 mètres.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UX**

ZONE UX : Marine Nationale

Cette zone correspond aux unités foncières occupées par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE UX

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			A condition qu'il soit directement lié ou nécessaire au fonctionnement de l'Armée et des services publics ou d'intérêt collectif.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Sont admises sous conditions, l'ensemble des constructions, ouvrages ou travaux directement liés ou nécessaires au fonctionnement de l'Armée et des services publics ou d'intérêt collectif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont admises sous conditions, l'ensemble des constructions, ouvrages ou travaux directement liés ou nécessaires au fonctionnement de l'Armée et des services publics ou d'intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE EN ZONE **UX**

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite de la voie ou emprise publique en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.

2.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle ou en retrait de ces dernières, en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.

2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

2.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 15 mètres.

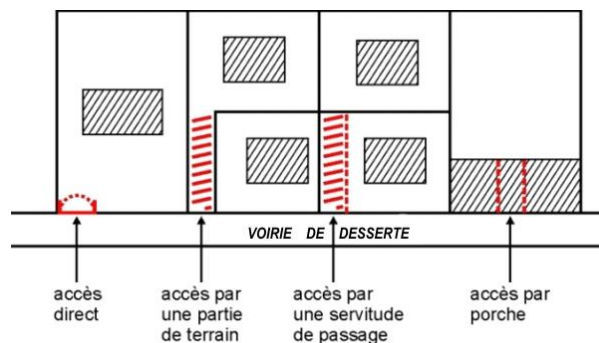
LEXIQUE

IV. LEXIQUE

Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.

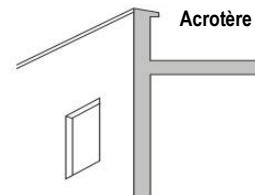
Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte (cf. définition voie de desserte). Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de l'unité foncière (portail) ou de la construction (porche) ou portion de l'unité foncière (bande de l'unité foncière ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière de l'opération depuis la voie de desserte.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

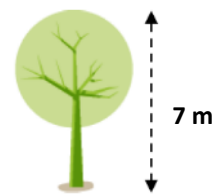


Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 7mètres à maturité.



A maturité

Illustration ©Espace Ville SCOP

LEXIQUE

Attique

Est considéré comme un attique, le dernier niveau d'une construction, situé en retrait de 1,5 mètre minimum, sur au moins 2 côtés, par rapport à l'étage inférieur.

Un double attique correspond au dernier niveau d'une construction composé de 2 étages, situé en retrait de 3 mètres minimum, sur au moins 2 côtés, par rapport à l'étage inférieur.

Auvent

Petit toit en saillie sans pilier ni mur périphérique.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière se situant entre le recul fixé par rapport à la limite aux voies publiques existantes à la date d'approbation du présent règlement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement à ce dernier.

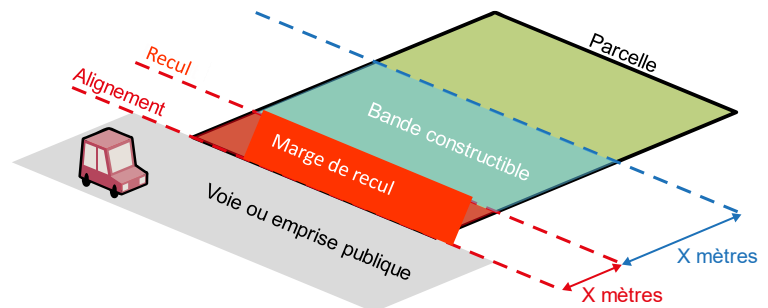


Illustration ©Espace Ville SCOP

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Césure

Interruption volontaire dans une construction ou un ensemble bâti afin d'introduire un espace ouvert valorisant certains éléments architecturaux ou naturels. La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot.

LEXIQUE

Comble

Élément d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture, séparé des niveaux inférieurs par un plancher ou une voûte. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

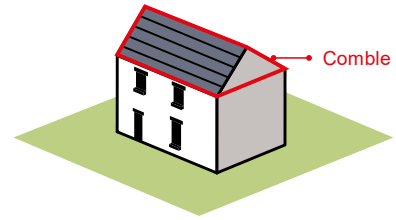


Illustration ©Espace Ville SCOP

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, d'activités économiques ou d'équipement qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les piscines couvertes d'une hauteur de 1,80 m et plus sont considérées comme des constructions principales.

Les éléments fonctionnels complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des constructions annexes et des piscines couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Construction annexe

La construction annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche.

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, serres fixes, local technique de piscine, chaufferie... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.

LEXIQUE

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quels qu'en soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale à l'exception des abris de type remise à bois dont :

- la structure est ouverte sur au moins une des faces,
- l'emprise au sol est limitée à 9m²,
- la hauteur est limitée à 2 mètres.

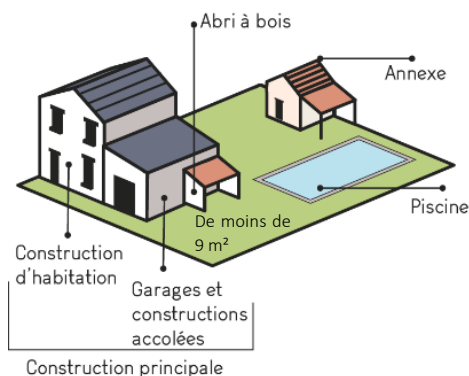


Illustration ©Espace Ville SCOP

Couronnement

Dernier niveau sous comble ou en attique d'une construction.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite une unité foncière et qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

LEXIQUE

terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

LEXIQUE

Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</p>

LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

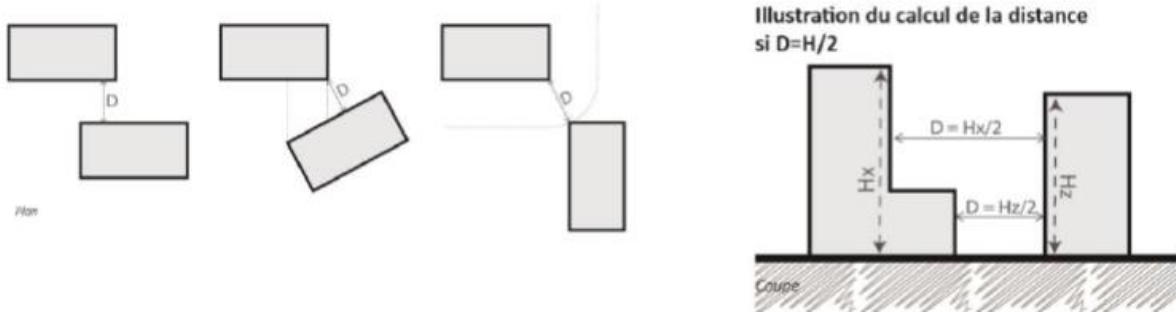
LEXIQUE

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de l'autre construction, en ce non compris les éléments de modénature, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties de construction situées en dessous du niveau du sol naturel.



Égout du toit

Limite basse de la toiture d'une construction, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie qu'il s'agisse ou non d'une façade formant pignon, et donc même pour les façades ne comportant pas de rabat du toit (Cf. schéma « Hauteur des constructions »).

Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur une ou plusieurs unités foncières privées, qui est réservé dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

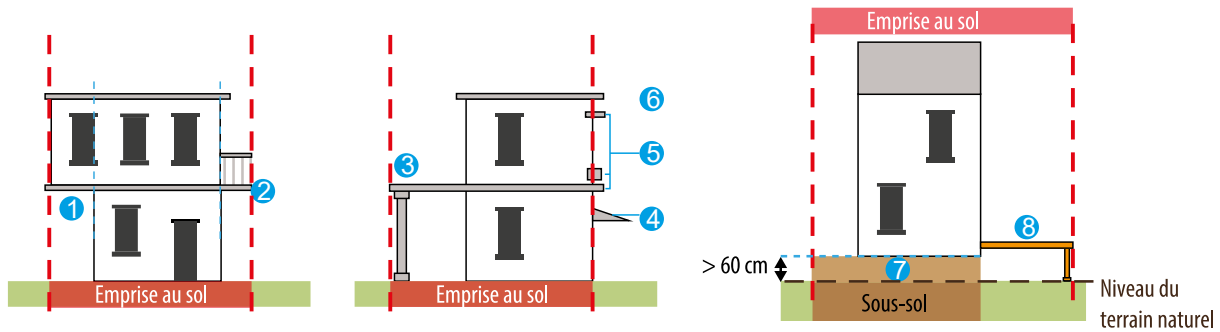
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Ainsi, les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs et les rampes d'accès, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'une unité foncière est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur l'unité foncière ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise. Les piscines couvertes ou non sont comprises dans l'emprise au sol.

LEXIQUE



- ① Surplomb
- ② Balcon
- ③ Débord de toiture soutenu

- ④ Marquise
- ⑤ Elements de modénature
- ⑥ Débord de toiture non soutenu

- ⑦ Débord de sous-sol au dessus du terrain
- ⑧ Terrasse > 60cm

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public. L'unité foncière d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, jardins et parcs publics, sentes, places publiques, espaces publics sportifs ou de loisirs de plein air, les cimetières publics.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Ne sont pas pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les espaces de terrasses, les allées piétonnes imperméables, les allées piétonnes non imperméabilisées et de plus d'1 mètre de large, les piscines et leurs margelles, les espaces de circulation et de stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

LEXIQUE

Les surfaces d'espace vert de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.



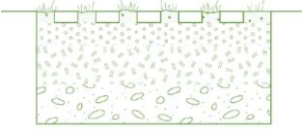
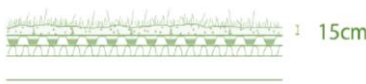

Espace vert perméable dit complémentaire

Les espaces verts perméables dit espaces verts complémentaires aux espaces verts de *pleine terre* sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Ainsi :

Rappel : les obligations en espaces verts de *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par des espaces verts de *pleine terre*. Les obligations d'espace vert perméable viennent s'ajouter aux obligations d'espaces verts de *pleine terre*. Les murs végétalisés, plantes grimpantes et bacs à fleurs n'entrent pas dans le calcul du coefficient de valeur écologique.

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de plein terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface perméable (qui laisse passer l'eau) ayant un coefficient de ruissellement faible (l'eau peut parfois stagner avec infiltration dans la terre)	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,3	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture)	
Surfaces partiellement perméables (qui laisse passer en partie l'eau) au coefficient de ruissellement inférieur à 50 % (une partie de l'eau ne s'infiltré pas)	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

LEXIQUE

Espèce locale

Espèce végétale indigène du bassin parisien, selon la liste établie par NATURPARIF, figurant en annexe.

Espèce invasive

Espèce végétale exotique envahissante.

Ces espèces, dont l'explosion démographique peut se traduire par une invasion biologique, sont des agents de perturbation nuisibles à la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels parmi lesquels elles se sont établies. Les scientifiques et les organisations internationales estiment que l'introduction d'espèces animales ou végétales exogènes et les dégâts liés à leur extension sont devenus l'une des causes majeures de régression de la diversité biologique, dans le monde comme en France

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol naturel, qu'elle forme ou non pignon.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées (Cf. schéma « Hauteur plafond »).

Hauteur des constructions

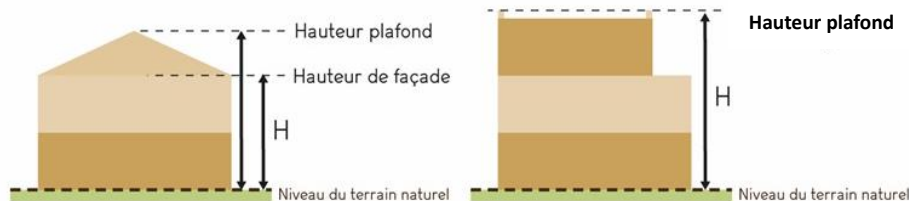


Illustration ©Espace Ville

- **Hauteur de façade (H_f)**

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction en tout point à compter du sol naturel avant travaux et jusqu'à l'égout du toit

En cas de toiture terrasse, seule la hauteur plafond est réglementée.

LEXIQUE

- **Hauteur plafond (Hp)**

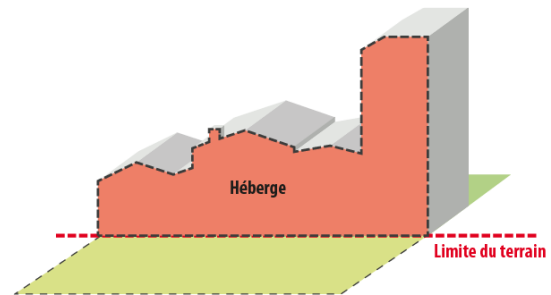
La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, et notamment jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 2 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, lignes de vie, dès lors que ces ouvrages sont nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction.

En outre sont également exclus de ce calcul dans la limite de 2 mètres, les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.

Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux unités foncières.



Houppier

Partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).

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

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Largeur de l'unité foncière:

La largeur de l'unité foncière se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LEXIQUE

Limite de voie publique ou privée et d'emprise publique :

Limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique :

La limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique désigne au sens du présent règlement :

- la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou l'emprise publique,
- la limite entre l'unité foncière et la voie privée ouverte à la circulation générale des véhicules motorisés,

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur l'unité foncière en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'une *emprise publique*, la limite entre l'unité foncière et l'emplacement réservé

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

La limite séparative est constituée des limites de l'unité foncière avec une autre parcelle ne constituant ni une voie, publique ni une voie privée ouverte à la circulation générale des véhicules motorisés, ni une emprise publique.

Les limites de l'unité foncière qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite séparative de fond de parcelle est constituée par la limite opposée à la voie qui n'aboutit à aucune voie, publique ou à aucune voie privée ouverte à la circulation générale des véhicules motorisés, ni emprise publique.

Une unité foncière d'angle y compris avec des limites séparatives irrégulières ou entourée d'au moins deux voies est concernée exclusivement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie (cf. schéma 2)

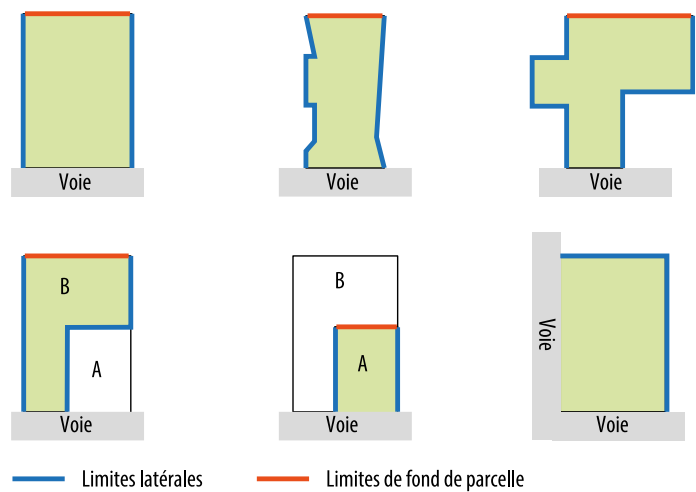
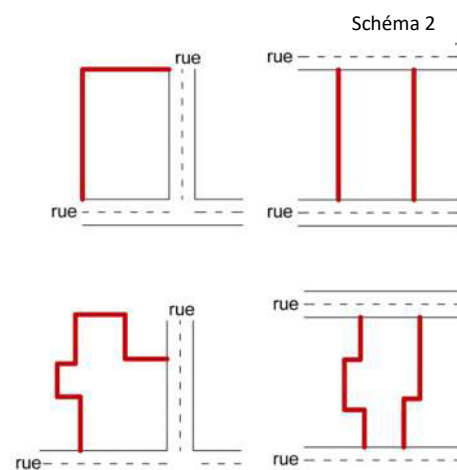


Schéma 1 - Illustration ©Espace Ville SCOP



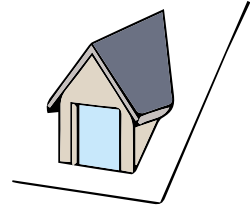
LEXIQUE

Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.



Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures, etc.

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Niveau de plancher habitable

Le premier niveau de plancher habitable est défini comme étant le niveau le plus bas d'une habitation dans laquelle est aménagée une (ou plusieurs) pièce d'habitation servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains. Les accès, circulations horizontales et/ou verticales, les locaux de rangement, débarras ou remises (local poubelles, local à vélos et poussettes...), les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas considérés comme habitables.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une façade avec ouverture est une façade aveugle.

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les ouvertures de toit,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

LEXIQUE

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

- les ouvertures (jour de souffrance) dont l'allège est située à 1,90 m ou plus au-dessus du niveau de plancher
- les portes non vitrées ou dotées d'un vitrage définitivement translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- Les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les parois fixes en pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus

Ouverture de toit

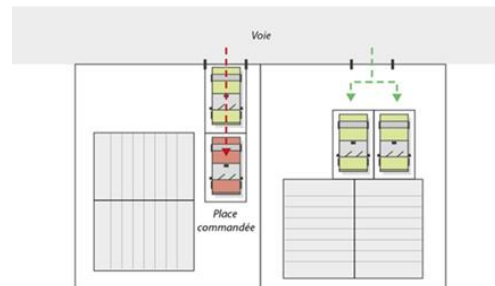
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place N° 1 commande la place N° 2.



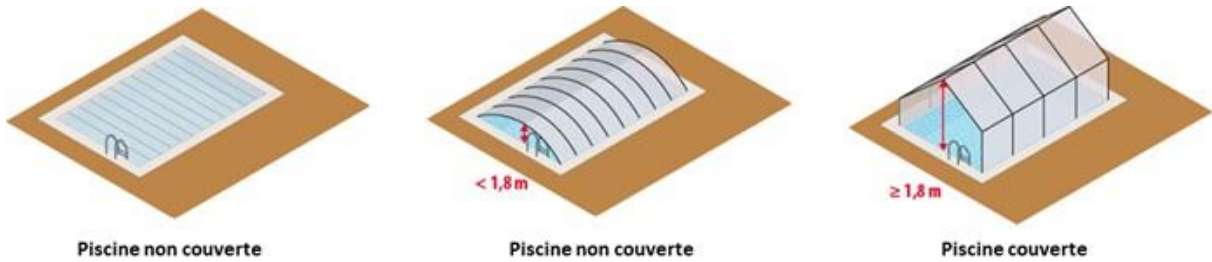
Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche enterré rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Les bassins de piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie comptabilisée dans l'emprise au sol.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et à une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

LEXIQUE



Lorsque que la piscine est couverte (hauteur supérieure ou égale à 1,80 m), elle doit répondre aux même règles qu'une construction principale.

Parement :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Perron :

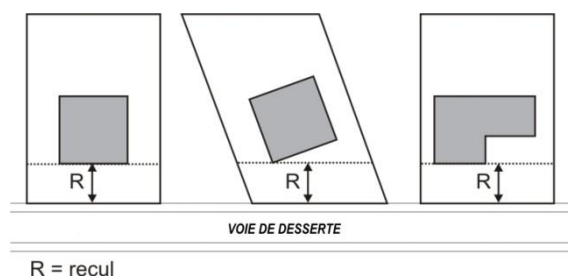
Petit escalier extérieur se terminant par une plateforme et donnant accès à la porte principale d'une construction.

Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Recul (par rapport à la limite de la voie publique ou privée et emprise publique)

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de la voie publique ou privée et emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction existante ou projetée jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie ou emprise publique non compris les rampes d'accès, les parties enterrées des constructions, les saillies limitées aux débords de toiture, auvents, perrons ou modénatures.



Réhabilitation

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort.

LEXIQUE

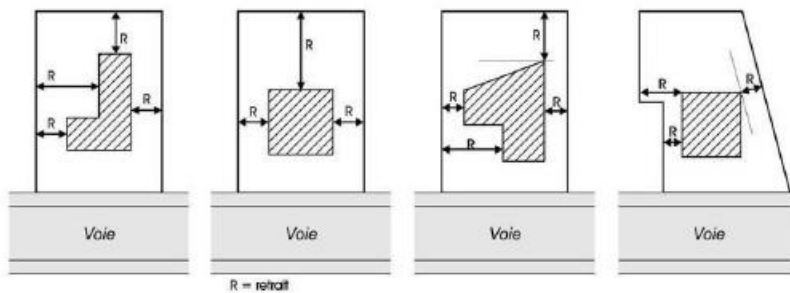
Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Il peut être fixe ou dépendant de la hauteur des constructions avec une distance minimale fixe. Lorsque la règle définit un retrait dépendant de la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol naturel avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point de la façade mesurée à l'égout du toit, qu'elle forme ou non pignon, non compris les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Ne sont pas pris en compte, pour le calcul du retrait, les perrons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions.

Les rampes d'accès PMR peuvent être implantées dans les marges de recul ou retrait.



Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

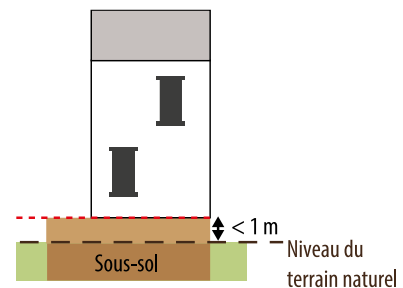


Illustration ©Espace Ville

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

LEXIQUE

Surface de vente

Surface destinée à la vente de produits et/ou de services. Elle exclut les bureaux et réserves notamment, liés à l'activité commerciale.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- 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 planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain / unité foncière

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

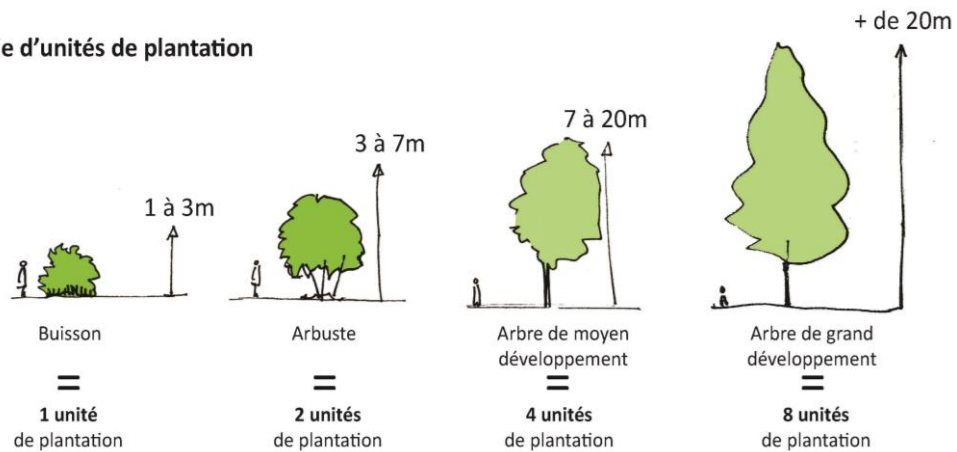
LEXIQUE

Unité de plantation

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, les unités de plantation sont définies comme suit :

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1

Typologie d'unités de plantation



Voie

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentes.

ANNEXES

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »