



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CREIL



PIECE N° 4.0

LE REGLEMENT

APPROBATION DU PLU LE 10 DECEMBRE 2018

MODIFIE LE 12 AVRIL 2021

MODIFIE LE 27 MARS 2023

MIS EN COMPATIBILITE LE 28 JUIN 2023



TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Articles du code de l'urbanisme PLU (avant le 1/01/2016)	Articles du code l'urbanisme Après le 01/01/2016
L. 123-1	L.151-1 ; L.151-2 ; L.151-3 ; L.151-11 ; L151-45 à L.151-48 ; L.152-9 ; L.152-9 ; L.153-1 ; L.153-2 ; L.153-7 ; L.153-9 ; L.163-3
L.123-1- 5	L.158-8 à L.151-19 ; L.151-21 à L.151-24 ; L.151-26 ; L.151-38 à L.151-41
L. 123-1-9	L.131-4 à L.131-6 ; L.131-8 ; L.152-3
L.123-2	L.151-41
L. 123-5	L152-1 ; L152-4 ; L.152-5 ; L.152-6 ; L.152-8
L. 130-1	L.113-1 ; L.113-2
R. 123-1	L.151-2
R.111-15	R.111-26
R.111-21	R.111-27

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	71
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	93
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	109
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	115
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	127
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	139
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc	140
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUL	153
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	163
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	171
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	172
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Npv	183
TITRE V : LEXIQUE	189

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dans sa version antérieure au 1 janvier 2016).

Ce règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et pour les aménagements sans travaux (divisions de logements, etc.).

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement de programmation, ainsi que des annexes prévues aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme les dispositions des articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R.111-2 : relative à la salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement.
- R.111-21 : respect des sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales.

Prévalent sur les dispositions du plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont récapitulées dans les Annexes du PLU.
- Les prescriptions prises au titre des législations particulières.
- Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.

3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Creil, couvert par le présent plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UI.

- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.

Il s'agit principalement de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont : AUc, AUI, 2AU.

- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.

Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont : N et les secteurs Na, Nb, Nc, Nl, Nj, Nv.

4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9 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 des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RAPPELS

Edification de clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à déclaration préalable les travaux de clôtures sur l'ensemble de la commune.

Ravalement de façades

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à déclaration préalable les travaux de ravalements de façades sur l'ensemble de la commune.

Permis démolir

Les démolitions sont soumises à une autorisation de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à permis de démolir les travaux de démolition sur l'ensemble de la commune

Construction aux abords des infrastructures terrestres bruyantes

Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, tels que défini dans l'annexe « nuisances acoustiques », sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et à la loi du 31 décembre 1992 contre le bruit et l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Les secteurs concernés par le PPRI

Dans les secteurs classés en zone inondable par le plan de prévention des risques d'inondations, si la règle du plan est plus restrictive que celle du règlement, celle-ci prévaut.

Espaces boisés classés

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés dans les conditions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et le périmètre de site inscrit compris dans le dossier « Annexes » du PLU - Chapitre « Servitudes d'Utilité Publiques », les demandes d'autorisation d'occupation du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte du Bâtiment de France.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ville de Creil. Son objectif est de renforcer le caractère urbain et les fonctions liées à un centre ville et à une ville centre d'agglomération.

D'une urbanisation dense, au caractère ancien et de reconstruction d'après-guerre, le centre ville offre à la fois du patrimoine bâti à valoriser ainsi que des possibilités de restructuration urbaine.

Le projet « Gare Cœur d'Agglomération » prévoit le renouvellement urbain d'îlots à proximité de la gare pour développer des commerces, des services et de l'habitat. Il doit aussi permettre d'impulser une dynamique spontanée de mutation.

Cette zone rassemble les secteurs suivants :

- ↳ Le quartier de la gare (la rue Jean Jaurès, quai d'Aval, quai d'Amont),
- ↳ Le quartier de la place Carnot,
- ↳ La rue Gambetta,
- ↳ La place de la mairie et la place du 8 mai 1945,
- ↳ Le secteur des rues de la République et de Châtillon,
- ↳ Deux sites de renouvellement urbain sur le Quartier Gournay,
- ↳ Le projet Ec'Eau Port.

Pour favoriser la dynamique commerciale, artisanale et les services, des linéaires ont été définis sur les avenues Antoine Chanut, Jules Uhry, les places du 8 Mai, et Saint Médard ainsi que sur les rues Gambetta, Jules Juillet, Jean Jaurès et de la République.

La zone UA comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.2.1).

La zone UA comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

La zone UAa correspond au périmètre de l'îlot Cornet, constitué par un ensemble de parcelles délimitées par des voies existantes et sur lequel est défini un projet de restructuration.

La zone UAe correspond au périmètre de la ZAC de l'Ec'Eau Port créée par délibération en date du 9 mars 2015, des règles spécifiques sont édictées pour permettre la réalisation du projet.

La zone UAf concerne les emprises ferroviaires, les règles de hauteur et d'implantation ne sont applicables aux CINASPIC.

La zone UAg comprend les îlots « ancien lycée Gournay », « Rivierre » et « Quai d'Aval de la ZAC multisites Gournay, auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

Une partie de la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Toute construction dans les espaces verts protégés au titre de L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination de l'artisanat ou du commerce ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », une partie des rez-de-chaussée des nouvelles constructions, située en façade de rue devra comporter des locaux destinés aux commerces, aux services, à l'artisanat ou aux équipements.

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes en rez-de-chaussée affectées aux commerces, aux services, à l'artisanat ou aux équipements est admis s'il répond à la règle fixée à l'alinéa 2 ci-dessus.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UA-6, UA-7, UA-8, UA-10, UA 11, UA 12 et UA 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UA-3, UA-7, UA-8 et

UA-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules ou leurs extensions qui ne sont pas liées à un projet de construction ou à une construction existante, à condition qu'elles soient implantées en silo ou en souterrain.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur des périmètres de servitude instaurée au titre de l'article L .123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, les extensions des constructions principales existantes sous réserve que la surface de plancher créée par l'extension n'excède pas 1% de la surface de plancher de la construction principale existante avant travaux.

Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructure de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Le long des rues suivantes, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie :

- Rue de la République,
- Rue Gambetta,
- Rue Jean-Jaurès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
 - 3,50 mètres pour une voie à circulation en sens unique ; Cette largeur est portée à 4,50 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « épi » (schéma n°6 - stationnement à 60°) et à 5 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « bataille » (schéma n°6 - stationnement à 90°).
 - 5 mètres pour une voie à circulation en double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égoûts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués,

admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

6.2. Dispositions particulières

Lorsque l'assiette du projet présente une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, l'autorité compétente pourra imposer une implantation d'une partie de la construction en retrait.

Dans le cas d'un projet de construction entre un bâtiment édifié à l'alignement et un bâtiment édifié en retrait, ou entre 2 bâtiments implantés avec des retraits différents, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante.

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

6.3. Dispositions spécifiques à la zone UAa

Par rapport aux voies créées ou à créer en cœur d'îlot, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimum de 1,70 mètre.

6.4. Dispositions spécifiques à la zone UAe

Les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

6.5. Dispositions spécifiques à la zone UAf

Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement.

6.6. Dispositions spécifiques à la zone UAg (îlots « Ancien Lycée Gournay », « Rivierre » et « Quai d'Aval »)

Les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer,

Les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque l'assiette du terrain présente une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, l'autorité compétente pourra autoriser des ruptures dans la façade.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 rues, la construction devra être implantée sur les limites séparatives latérales de chaque voie (voir schéma n°1).

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 rues, l'implantation sur la limite séparative du cœur d'îlot est possible à condition que la hauteur maximum à l'adossement ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

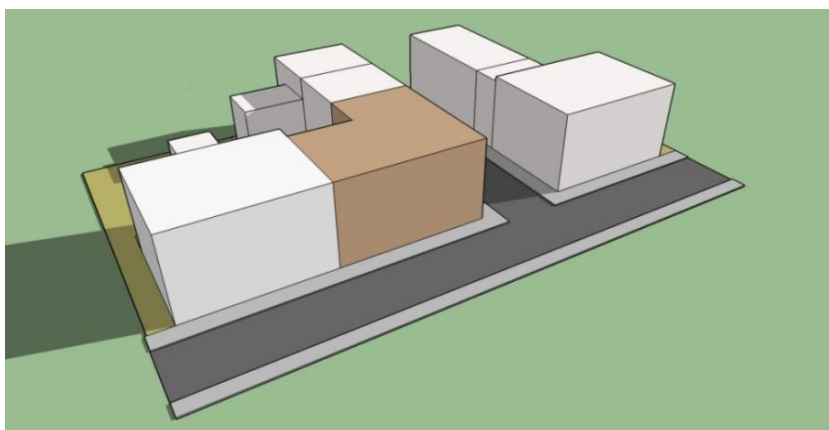


Schéma n° 1 : Implantation sur un terrain situé à l'angle de 2 rues

7.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma n° 2).

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin (voir schéma n° 2) ou la hauteur du mur existant.

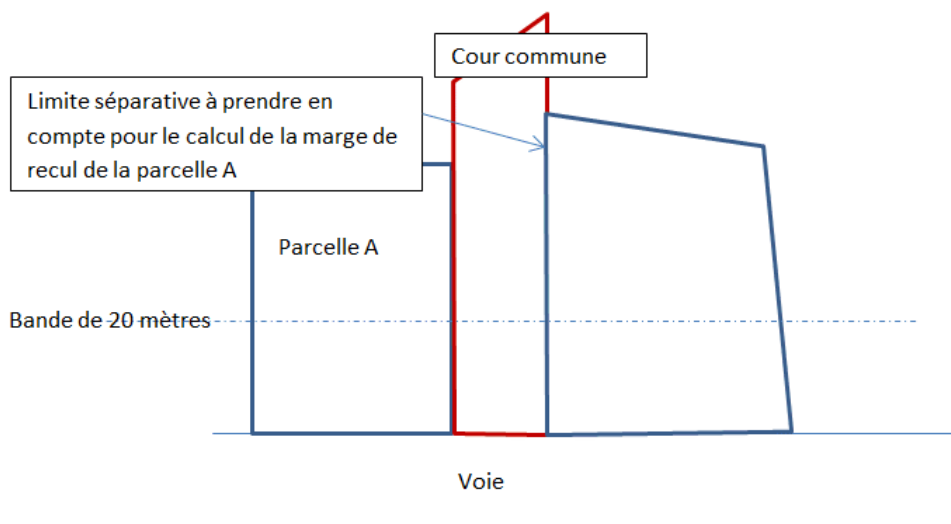


Schéma n° 2 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

7.2. Dispositions particulières applicables au-delà de la bande des 20 mètres

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Si en limite séparative du projet se trouve une cour commune, alors les règles de recul qui s'appliquent pourront porter sur la limite séparative parallèle. C'est la limite de la cour commune avec la propriété voisine qui sera prise en compte (voir schéma).



Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

Lorsque la construction intègre un niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement, ce niveau pourra s'implanter sur les limites séparatives de propriété.

7.3. Dispositions spécifiques à la zone UAa

Les constructions seront implantées soit en limite séparative latérale soit en retrait.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.4. Dispositions spécifiques à la zone UAe dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer,

Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale ou d'une limite latérale à l'autre.

7.5. Dispositions spécifiques à la zone UAf

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

7.6. Dispositions spécifiques à la zone UAg (îlots « Ancien Lycée Gournay », « Rivierre » et « Quai d'Aval »)

Les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égoût du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égoût du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 3).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égoût du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°3).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 3). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère. Néanmoins, il pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas où la hauteur à l'égout du toit est inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée, sur la façade à l'intérieur de l'îlot, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade. »

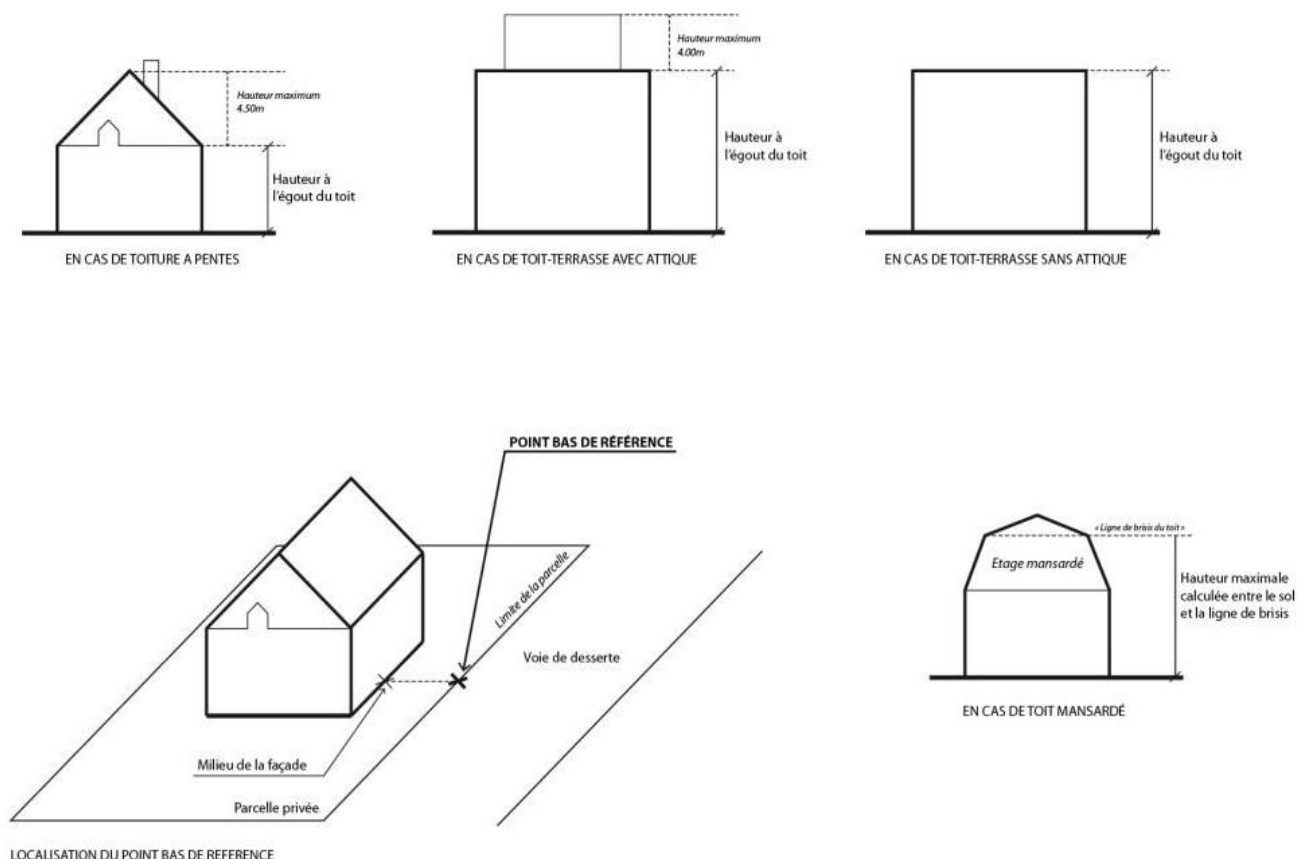


Schéma N° 3 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente,
- afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %)
- afin d'intégrer des contraintes liées à une pollution des sols.

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer, la hauteur du niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement n'excédera pas 1,80 mètre mesuré par rapport au niveau du sol naturel en limite séparative (voir schéma n°4).

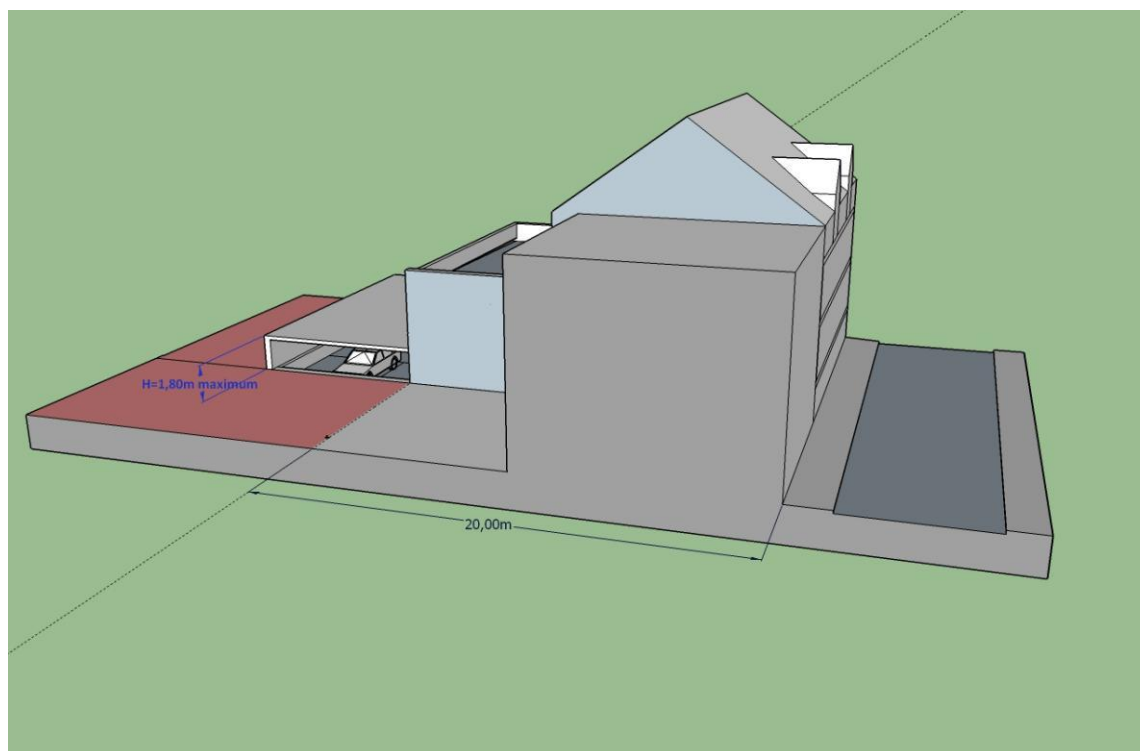


Schéma n° 4 : Hauteur maximum du niveau semi-enterré au-delà de la bande des 20 mètres

10.2. Hauteur maximale des constructions

Hauteurs dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie, ou à toute autre limite s'y substituant (existante ou future), la hauteur maximale est celle indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Hauteur au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement

Pour les constructions édifiées au-delà de la bande 20 mètres, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur de l'annexe mesurée au droit de la limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres, et ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

10.3. Dispositions spécifiques sur certains axes.

10.3.1. Rue Stephenson, Place Général De Gaulle, rue Despinas et Place Brobeil

Sur la rue Stephenson, Place Général De Gaulle, rue Despinas et Place Brobeil telle qu'indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, ou à toute autre limite s'y substituant, la hauteur maximum sera de 18 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée à l'alignement, la hauteur sera de 23 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée d'un niveau, si ce niveau est édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.

10.3.2. Les rues Miss Edith Cawell-Jessé,

Sur les rues Miss Edith Cawell-Jessé, telles qu'indiquées dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Dans la bande de 4 mètres à compter de l'alignement de la voie ou à toute autre limite s'y substituant, la hauteur maximum à l'égout sera de 9 mètres.

Au-delà de la bande de 4 mètres mesurée à l'alignement, la hauteur sera de 12 mètres.

Au-delà de la bande de 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée d'un niveau, si ce niveau est édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.

10.3.3. Les rues Jean Jaurès et Pelloutier

Sur la portion de la rue Jean Jaurès comprise entre la rue Pelloutier et l'Usine Fichet, et sur la rue Pelloutier, telle qu'indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Dans la bande de 6 mètres à compter de l'alignement de la voie ou à toute autre limite s'y substituant, la hauteur maximum à l'égout sera de 15 mètres.

Au-delà de la bande de 6 mètres mesurée à l'alignement, la hauteur sera de 18 mètres.

Au-delà de la bande de 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée d'un niveau, si ce niveau est édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.

10.3.4. Avenue Jules Uhry,

Sur l'avenue Jules Uhry, telle qu'indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Dans la bande de 6 mètres à compter de l'alignement de la voie ou à toute autre limite s'y substituant, la hauteur maximum à l'égout sera de 12 mètres.

Au-delà de la bande de 6 mètres mesurée à l'alignement, la hauteur sera de 15 mètres.

Au-delà de la bande de 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée d'un niveau, si ce niveau est édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.

10.4. Dispositions relatives aux secteurs concernés par les servitudes de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme

Sur les périmètres des secteurs concernés par les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans, les hauteurs ne devront pas dépasser les hauteurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

10.5. Dispositions relatives à UAa

La hauteur maximale des constructions implantées sur les voies à créer en cœur d'îlot est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

10.6. Dispositions spécifiques à la zone UAe

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit.

10.7. Dispositions spécifiques à la zone UAf

La hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

10.8. Dispositions spécifiques à la zone UAg (îlots « Ancien Lycée Gournay », « Rivierre » et « Quai d'Aval »)

Sur le quai d'Aval, les hauteurs sont indiquées au document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Sur l'ancien lycée Gournay et Rivierre, La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égoût du toit.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux toitures**11.2.1. Dispositions générales**

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas suivants :

- 1/ Lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé un attique.
- 2/ Lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes , il pourra être admis une toiture terrasse si elle constitue une alternative améliorant la qualité architecturale de la construction ou en cas d'impossibilité technique de réaliser une toiture à pente(s).

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

11.2.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la toiture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent restituer la forme et la pente de la toiture d'origine. La réalisation d'ouverture en châssis rampant est admise.

Le matériau de couverture d'origine devra être conservé ou restitué en cas de réfection dès lors que le matériau de la toiture figure explicitement comme un élément à protéger dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

11.2.3. Dispositions particulières relatives au sous-secteur UAe

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3 Dispositions relatives à l'éclairage des combles

11.3.1. Dispositions générales

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures devront adopter le rythme des percements des étages inférieurs. Cette disposition ne s'applique pas à l'attique en cas de toiture-terrasse.

11.3.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ouvertures en toiture (lucarne, œil de bœuf...) sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les ouvertures d'origine devront être conservées et restaurées à l'identique.

11.4. Dispositions relatives aux matériaux

11.4.1 Dispositions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois, Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénatures (pierres de taille, moellons, enduits, briques...) qui devront rester apparents.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

11.4.2. Dispositions particulières pour les extensions et annexes

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

11.4.3. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les matériaux sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Par ailleurs, les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

11.5. Dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries

11.5.1. Dispositions générales

Les baies de la façade devront respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extension d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Sur une même façade, les ouvertures seront de même type et les menuiseries seront de même matériau et de même teinte, à l'exception des portes d'entrée, de porche ou de garage qui pourront être d'une autre couleur.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de ne pas comporter de caissons extérieurs à la façade.

11.5.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la façade sur rue est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), toute transformation des ouvertures existantes ou percement supplémentaire de cette la façade sont interdits.

En cas de remplacement, les carreaux des fenêtres devront respecter le nombre et la disposition des carreaux d'origine ou des autres fenêtres de la façade sur rue.

11.6. Dispositions relatives aux ferronneries

11.6.1 Dispositions générales

Les éléments de ferronnerie des ouvertures (fenêtres, portes...) ainsi que des balcons sont considérés comme des éléments architecturaux de la construction. Ils devront être en harmonie avec la composition d'ensemble de la construction.

Il est interdit de fermer les balcons ajourés.

11.6.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ferronneries sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), elles devront être conservées, notamment celles en fonte et en fer forgé : grilles, barres d'appui, garde-corps, tirants et lambrequins, sauf si cette conservation empêche leur mise aux normes. Dans ce cas, les nouvelles ferronneries restitueront au plus près la forme de celles d'origine.

11.7. Dispositions relatives aux réseaux et antennes paraboliques

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.

L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faîtage, sur les lucarnes.

11.8. Dispositions relatives aux ornementsations des édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque des éléments architecturaux en saillies (balcons, bow-window, oriels, pilastres, etc.) et des éléments de décor (médaillons, macarons, faïences etc.) sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), ils devront être conservés ou restitués.

11.9. Façades commerciales

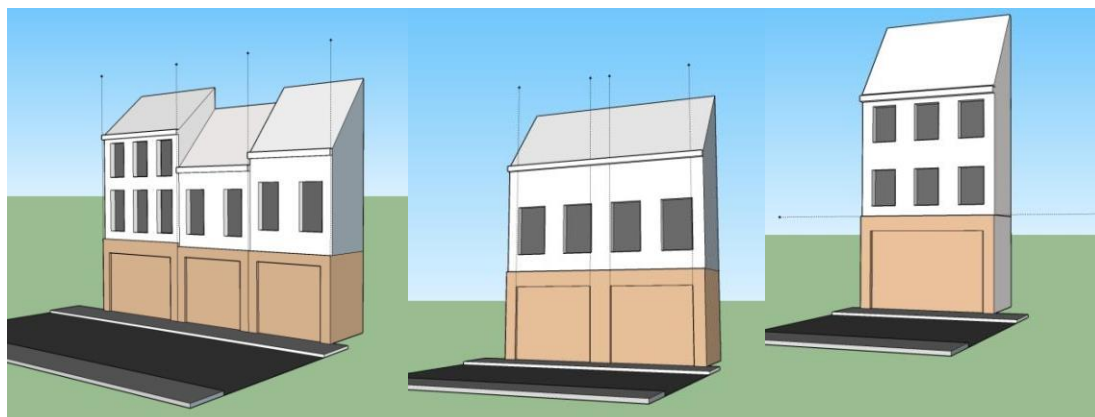
Les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles).

La trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les caissons des rideaux métalliques ne peuvent être implantés en saillie par rapport au nu de la façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade du bâtiment.

Sur les parties vitrées, seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur surface sera limitée à 25 % des surfaces vitrées. Cette surface pourra être portée à 50 % dans le cadre d'occultation des locaux techniques.



Respect des verticales des limites séparatives

Respect des rythmes des points porteurs de la construction

Prise en compte des niveaux de la construction.

Schéma N°5 : Dispositions pour les façades commerciales

11.10. Dispositions relatives aux clôtures

11.10.1. Les clôtures en bordure de voie

11.10.1.1 Dispositions générales

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture, d'une hauteur maximum d'1,80 mètre sera constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille métallique.

Si la clôture est à claire-voies, la partie pleine de la clôture ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale.

Le mur ou le muret sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes (matériau, couleur).

Lorsque la clôture existante est constituée d'un mur ancien en pierres ou briques apparentes, elle devra être conservée et restaurée.

Les portails seront de conception simple.

11.10.1.2. Dispositions particulières relatives aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la clôture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent respecter la forme, composition et hauteur de la clôture d'origine.

Lorsque le matériau de la clôture d'origine est explicitement identifié comme à conserver et restaurer dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

Il pourra être admis la réalisation d'un portail ou l'élargissement d'un portail existant.

11.10.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 mètre, mesurée à compter du sol avant aménagement.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage et éventuellement doublées d'une haie végétale.

Lorsqu'à l'approbation du PLU la clôture est constituée d'un mur plein, il sera admis les travaux de restauration ou de reconstruction du mur.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

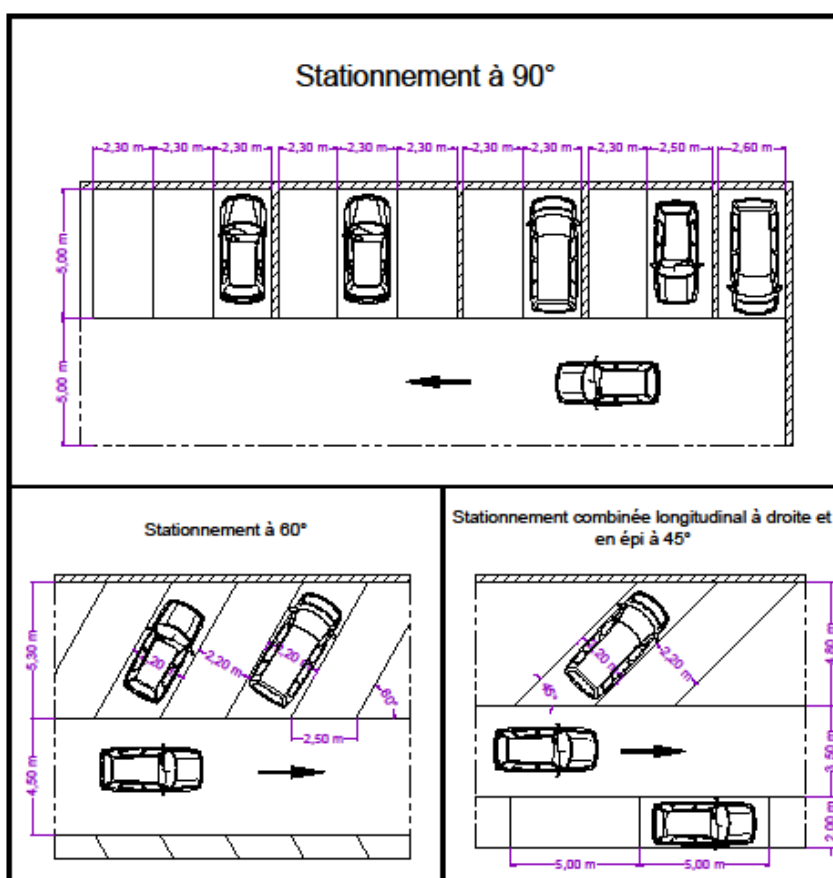
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

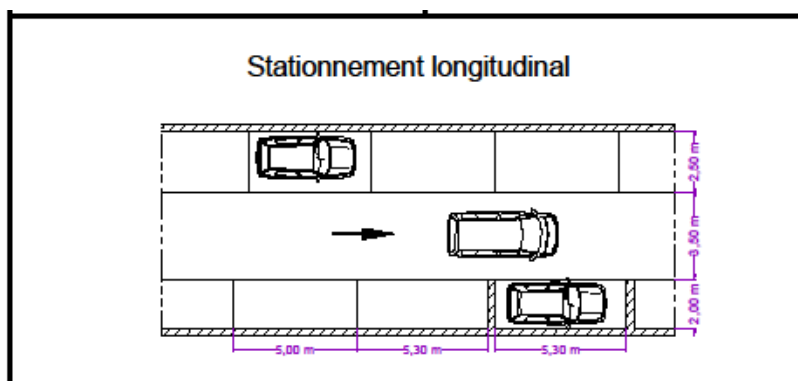
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma ci-après.

Schéma N° 6 : Caractéristiques des emplacements





12.3. Nombre de places minimum à réaliser

12.3.1. Dispositions générales

Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

12.3.2. Dispositions particulières relatives aux constructions dans le périmètre « 350m de la gare »

Dans le périmètre « 350 mètres de la gare » tel que figuré au document graphique n°4.2. Plan de zonage, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées d'espaces paysagers de 5 m² au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

13.2. Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé » doivent être conservés.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementée

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux anciens faubourgs de Creil, elle comprend :

- ↪ Le quartier Voltaire
- ↪ Une partie du quartier Gournay
- ↪ Le secteur de la rue Boursier
- ↪ Les rues du Plessis-Pommeraye, Léon Blum, et Robert Schuman.

L'objectif de cette zone à dominante d'habitat, est de permettre le développement d'une urbanisation contrôlée et de mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain et architectural valorisant l'histoire de la ville.

Le tissu urbain de cette zone, d'une densité assez variée, a été majoritairement constitué au XIX° et début du XX° siècle.

La zone UBg comprend l'îlot « Lucile » de la ZAC multisites Gournay, auquel s'appliquent des règles spécifiques.

La zone UB comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

La zone UB comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

Une partie de la zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions d'établissements à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Toute construction dans les espaces verts protégés au titre de L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination de l'artisanat ou du commerce ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », une partie des rez-de-chaussée des nouvelles constructions, située en façade de rue devra comporter des locaux destinés au commerce, aux services, à l'artisanat, ou aux équipements.

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes en rez-de-chaussée affectées au commerce, aux services, à l'artisanat ou aux équipements est admis s'il répond à la règle fixée à l'alinéa 2 ci-dessus.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UB-6, UB-7, UB-8, UB-10, UB-11, UB- 12 et UB- 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UB-3, UB-7, UB-8 et UB-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules ou leurs extensions qui ne sont pas liées à un projet de construction ou à une construction existante, à condition qu'elles soient implantées en silo ou en souterrain.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur des périmètres de servitude instaurée au titre de l'article L .123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, les extensions des constructions principales existantes sous réserve que la surface de plancher créée par l'extension n'excède pas 1% de la surface de plancher de la construction principale existante avant travaux.

Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique en° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructures de réseau de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Le long des rues suivantes, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie :

- Route de Vaux,
- Rue Boursier,

Aucun accès sur les RD 200 et 1016 n'est autorisé.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,
- Avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
 - 3,50 mètres pour une voie à circulation en sens unique ; Cette largeur est portée à 4,50 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « épi » (schéma n°6 - stationnement à 60°) et à 5 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « bataille » (schéma n°6 - stationnement à 90°).
 - 5 mètres pour une voie à circulation en double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie,
- Soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises.

6.2. Dispositions particulières

Lorsque l'assiette du projet présente une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, l'autorité compétente pourra imposer une implantation d'une partie de la construction en retrait.

Dans le cas d'un projet de construction entre un bâtiment édifié à l'alignement et un bâtiment édifié en retrait, ou entre 2 bâtiments implantés avec des retraits différents, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante.

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

6.3. Dispositions spécifiques à la zone UBg (l'îlot « Lucile »)

Les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.4. Dispositions spécifiques par rapport à certaines voies.

Sur l'avenue **DE L'EUROPE** et les rues **HENRI PAUQUET, BLEROT, DEMAGNEZ, JULES GUESDES, DES DEUX VILLES, DES BALKANS, ETIENNE DOLET, HENRI PROTAT, BOURSIER, JULES MICHELET, DE LA VILLA SCHAFFNER, MARCEL PHILIPPE, DU PARC MAILLET, DU PLESSIS-POMMERAYE**, les constructions nouvelles devront être implantées en respectant le principe de retrait, tel que figuré au document graphique n° 4.4. « Plan des retraits ».

Pour apprécier le retrait, il sera pris en compte l'implantation des constructions existantes sur l'unité foncière ou sur le terrain voisin. Il pourra être exigé une implantation en continuité du retrait de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Pour les constructions existantes, le retrait sur rue de la façade sera conservé.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1016, et de la RD 200, matérialisée par la barrière de sécurité centrale.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer

Les constructions seront implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit sur au-moins une des limites latérales.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 rues, l'implantation sur la limite séparative du cœur d'îlot est possible à condition que la hauteur maximum à l'adossement ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

7.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin ou la hauteur du mur existant.

7.1.3. Implantation en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

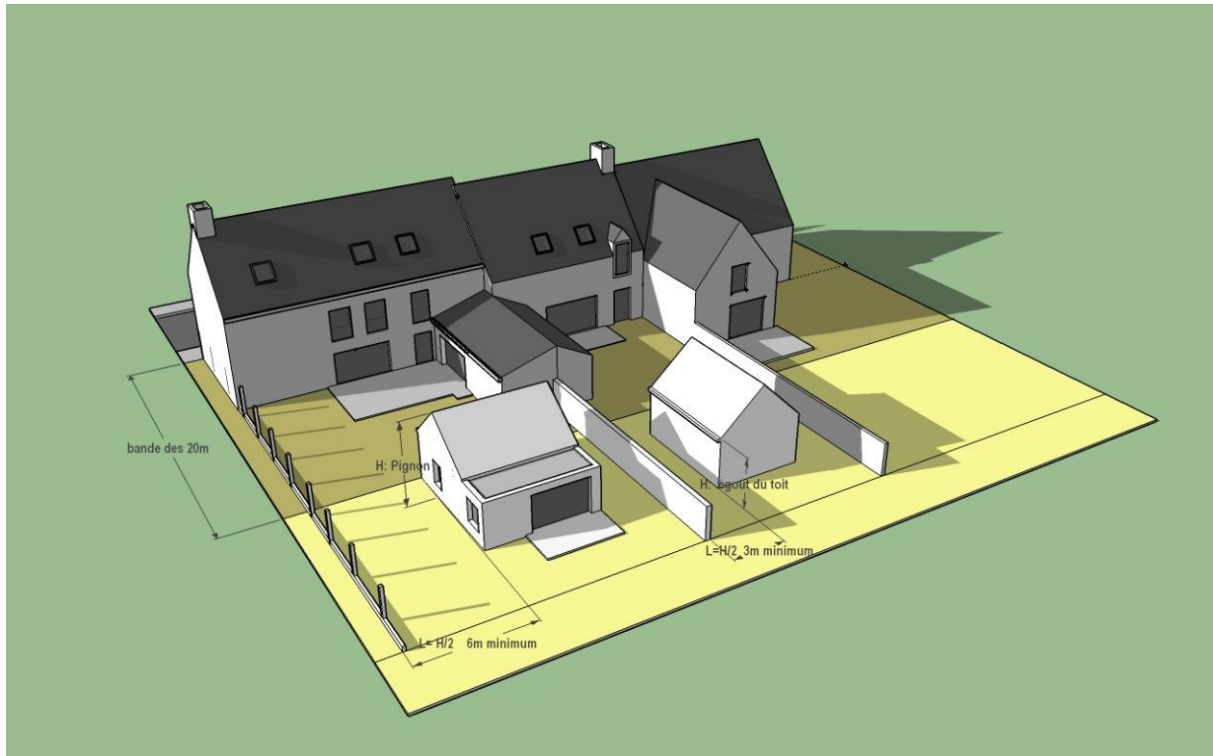


Schéma n° 1 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

7.2. Dispositions particulières applicables au-delà de la bande des 20 mètres

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

Lorsque la construction intègre un niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement, ce niveau pourra s'implanter sur les limites séparatives de propriété.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 2).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°2).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère. Néanmoins, il pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas où la hauteur à l'égout du toit est inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée, sur la façade à l'intérieur de l'îlot, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade. »

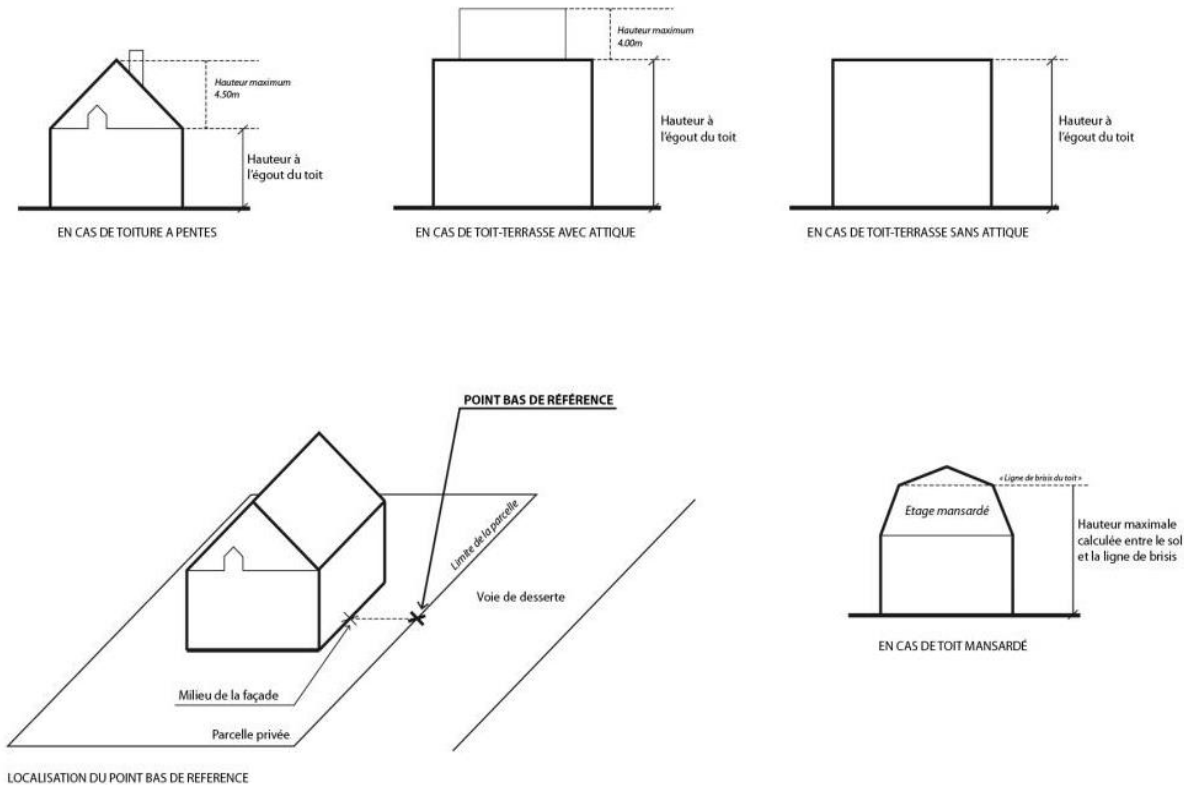


Schéma N° 2 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- Afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente.
- Afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- Afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer, la hauteur du niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement n'excèdera pas 1,80 mètre mesuré par rapport au niveau du sol naturel en limite séparative (voir schéma N°3 ci-dessous).

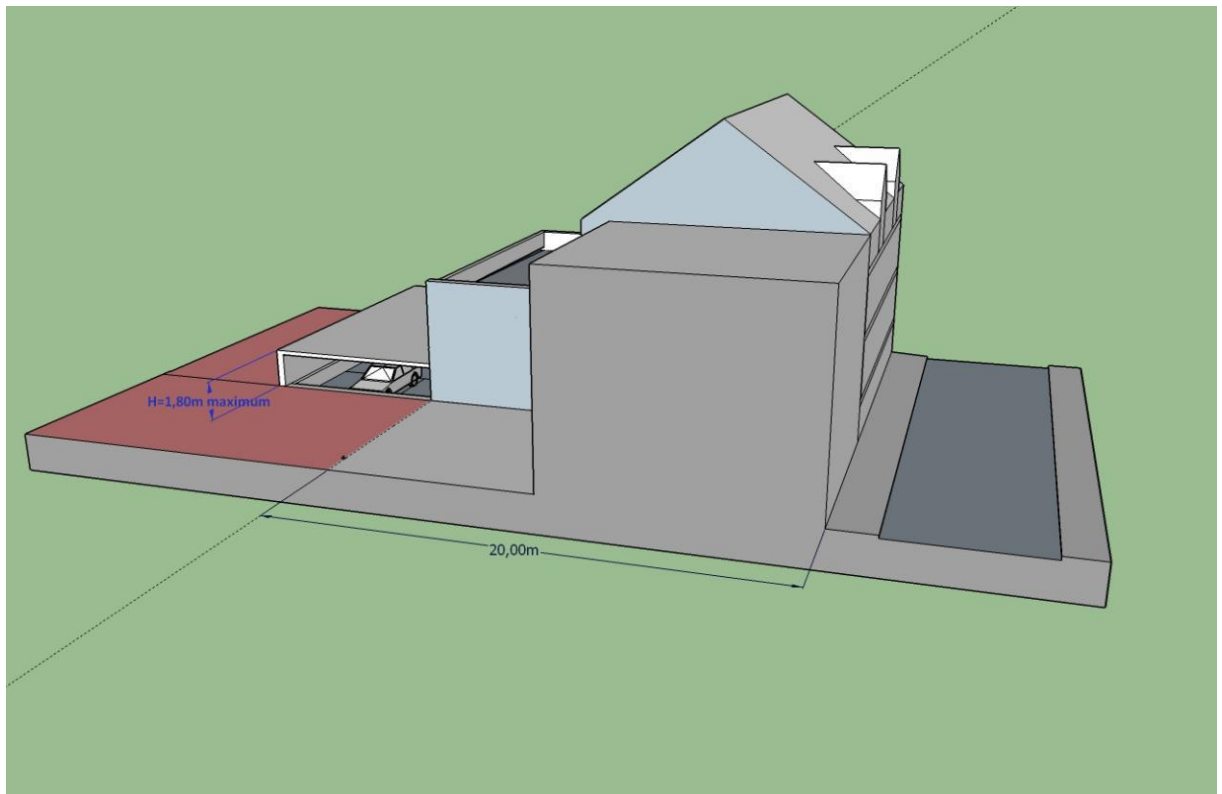


Schéma N° 3 : Hauteur maximum du niveau semi-enterré au-delà de la bande des 20 mètres

10.2. Hauteur maximale des constructions

Hauteurs dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie, ou à toute autre limite s'y substituant (existante ou future) la hauteur maximale est celle indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

Hauteur au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement

Pour les constructions édifiées au-delà de la bande 20 mètres, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur de l'annexe mesurée au droit de la limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres et ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

10.3. Dispositions spécifiques à la zone UBg (l'îlot « Lucile »)

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

10.4. Dispositions relatives aux secteurs concernés par les servitudes de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme

Sur les périmètres des secteurs concernés par les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans, les hauteurs ne devront pas dépasser les hauteurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux toitures

11.2.1. Dispositions générales

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas suivants :

- 1/ Lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé en attique.
- 2/ Lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes, il pourra être admis une toiture terrasse si elle constitue une alternative améliorant la qualité architecturale de la construction ou en cas d'impossibilité technique de réaliser une toiture à pente(s).

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

11.2.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,

Lorsque la toiture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent restituer la forme et la pente de la toiture d'origine. La réalisation d'ouverture en châssis rampant est admise.

Le matériau de couverture d'origine devra être conservé ou restitué en cas de réfection dès lors que le matériau de la toiture figure explicitement comme un élément à protéger dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

11.3. Dispositions relatives à l'éclairage des combles

11.3.1. - Dispositions générales

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures devront adopter le rythme des percements des étages inférieurs. Cette disposition ne s'applique pas à l'attique en cas de toiture –terrasse.

11.3.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ouvertures en toiture (lucarne, œil de bœuf...) sont identifiées comme éléments à préserver dans le dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les ouvertures d'origine devront être conservées et restaurées à l'identique.

11.4. Dispositions relatives aux matériaux

11.4.1. Dispositions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois, Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénatures (pierres de taille, moellons, enduits, briques...) qui devront rester apparents.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

11.4.2. Dispositions particulières pour les extensions et annexes

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

11.4.3. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les matériaux sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Par ailleurs, les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

11.5. Dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries

11.5.1. Dispositions générales

Les baies de la façade devront respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extension d'architecture contemporaine, ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Sur une même façade, les ouvertures seront de même type et les menuiseries seront de même matériau et de même teinte, à l'exception des portes d'entrée, de porche ou de garage qui pourront être d'une autre couleur.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de ne pas comporter de caissons extérieurs à la façade.

11.5.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la façade sur rue est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), toute transformation des ouvertures existantes ou percement supplémentaire de cette la façade sont interdits.

En cas de remplacement, les carreaux des fenêtres devront respecter le nombre et la disposition des carreaux d'origine ou des autres fenêtres de la façade sur rue.

11.6. Dispositions relatives aux ferronneries

11.6.1 Dispositions générales

Les éléments de ferronnerie des ouvertures (fenêtres, portes...) ainsi que des balcons sont considérés comme des éléments architecturaux de la construction. Ils devront être en harmonie avec la composition d'ensemble de la construction.

Il est interdit de fermer les balcons ajourés.

11.6.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ferronneries sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), elles devront être conservées, notamment celles en fonte et en fer forgé : grilles, barres d'appui, garde-corps, tirants et lambrequins, sauf si cette conservation empêche leur mise aux normes. Dans ce cas, les nouvelles ferronneries restitueront au plus près la forme de celles d'origine.

11.7. Dispositions relatives aux réseaux et antennes paraboliques

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.

L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faitage, sur les lucarnes.

11.8. Dispositions relatives aux ornementsations des édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque des éléments architecturaux en saillies (balcons, bow-window, oriels, pilastres, etc.) et des éléments de décor (médaillons, macarons, faïences etc. sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), ils devront être conservés ou restitués.

11.9. Façades commerciales

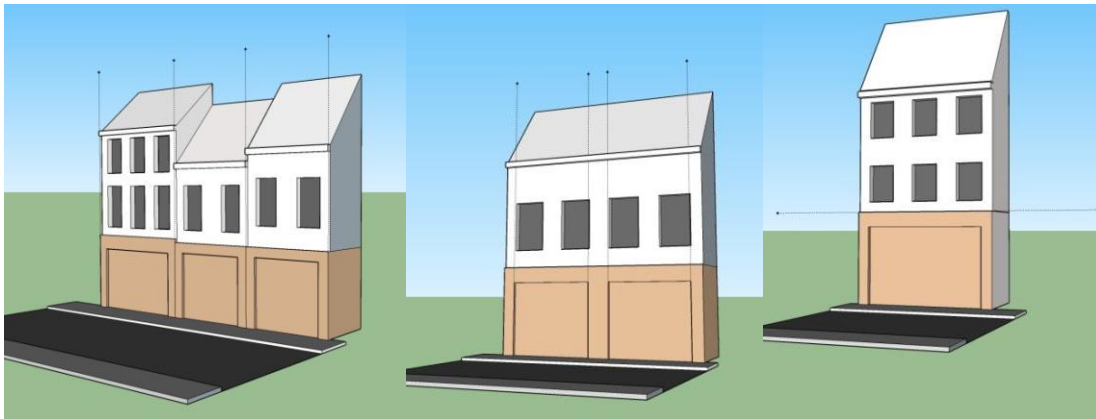
Les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles).

La trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les caissons des rideaux métalliques ne peuvent être implantés en saillie par rapport au nu de la façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade du bâtiment.

Sur les parties vitrées, seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur surface sera limitée à 25 % des surfaces vitrées. Cette surface pourra être portée à 50 % dans le cadre d'occultation des locaux techniques.



Respect des verticales des limites séparatives

Respect des rythmes des points porteurs de la construction

Prise en compte des niveaux de la construction.

Schéma N° 4 : Dispositions pour les façades commerciales

11.10. Dispositions relatives aux clôtures

11.10.1. Les clôtures en bordure de voie

11.10.1.1 Dispositions générales

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture, d'une hauteur maximum d'1,80 mètre sera constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille métallique.

Si la clôture est à claire-voies, la partie pleine de la clôture ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale.

Le mur ou le muret sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes (matériau, couleur).

Lorsque la clôture existante est constituée d'un mur ancien en pierres ou briques apparentes, elle devra être conservée et restaurée.

Les portails seront de conception simple.

11.10.1.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la clôture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent respecter la forme, composition et hauteur de la clôture d'origine.

Lorsque le matériau de la clôture d'origine est explicitement identifié comme à conserver et restaurer dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation

des matériaux d'origine est obligatoire. Les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

11.10.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 mètre, mesurée à compter du sol avant aménagement.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage et éventuellement doublées d'une haie végétale.

Lorsqu'à l'approbation du PLU la clôture est constituée d'un mur plein, il sera admis les travaux de restauration ou de reconstruction du mur.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas

identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

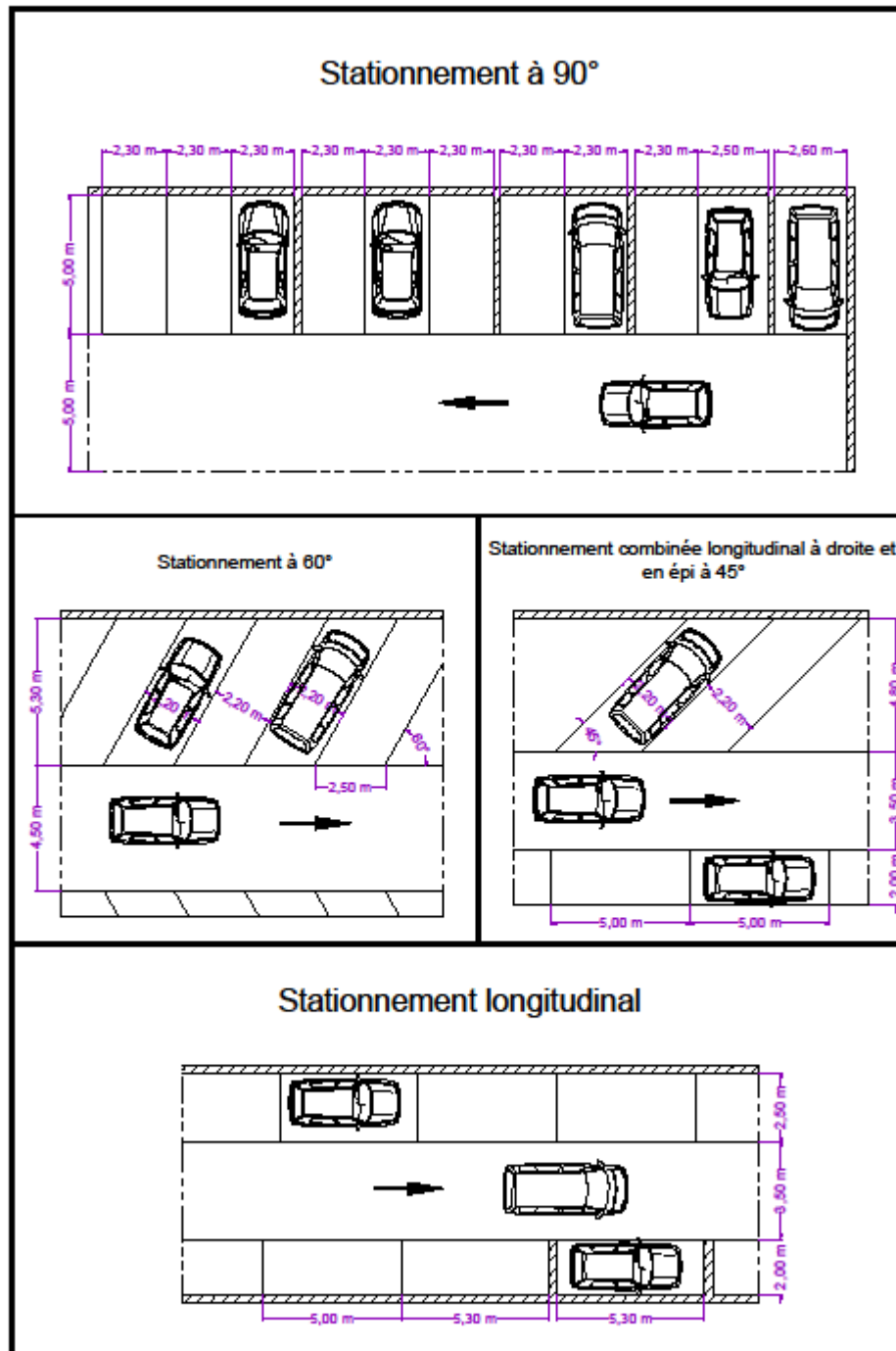
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma N°5 ci-dessous.

Schéma N° 5 : Caractéristiques des emplacements



12.3. Nombre de places minimum à réaliser

12.3.1. Dispositions générales

Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

12.3.2. Dispositions particulières relatives aux constructions dans le périmètre « 350m de la gare »

Dans le périmètre « 350 mètres de la gare » tel que figuré au document graphique n°4.2. Plan de zonage, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts paysagers sur au moins 60% de leur superficie (hormis la voie d'accès au stationnement).

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées d'espaces paysagers de 5 m² au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC zone à dominante résidentielle correspond aux quartiers d'habitat collectif des hauts de Creil et rassemble :

- ↗ Le quartier Rouher,
- ↗ La cavée de Paris,
- ↗ La cavée de Senlis,
- ↗ Le quartier du Moulin.

L'objectif dans ces secteurs est de favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements, d'introduire une mixité urbaine et architecturale, d'affirmer les centralités de quartier et de mieux identifier les espaces libres.

Dans la zone UC, des règles spécifiques sont édictées sur 2 secteurs.

Le secteur UCa couvre les îlots du quartier Rouher compris entre le boulevard Pierre Mendès-France, les rues Jean Moulin, Jean Biondi, Henri Dunant, Gérard de Nerval et Louis Aragon, et entre les rues Albert Camus, des Hironvales, de la Maternité et l'Avenue de la Rainette qui sont cours de renouvellement urbain. Ces îlots font l'objet de prescriptions spécifiques.

Le secteur UCb se situe sur la cavée de Paris, à proximité du collège Jean-Jacques Rousseau et de la RD 1016. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UC comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

La zone UC comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2.

a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Toute construction dans les espaces verts protégés au titre de L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ou leurs extensions sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...) ;

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules ou leurs extensions qui ne sont pas liées à un projet de construction ou à une construction existante, à condition qu'elles soient implantées en silo ou en souterrain.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UC-3, UC-7, UC-8 et UC-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UC-3, UC-6, UC-7, UC-8 et UC-10, UC-11, UC -12 et UC- 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

A l'intérieur des périmètres de servitude instaurée au titre de l'article L .123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, les extensions des constructions principales existantes sous réserve que la surface de plancher créée par l'extension n'excède pas 1% de la surface de plancher de la construction principale existante avant travaux.

Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructures de réseau de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Le long du boulevard Salvador-Allende, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.1.3. Dispositions spécifiques à certaines voies dans la zone UCa

Aucun accès n'est autorisé sur le boulevard Pierre Mendès-France, excepté sur le terrain situé le plus à l'ouest, au Nord du boulevard Mendès-France.

Aucun accès n'est autorisé sur la rue Charles Perrault entre la rue Alfred de Musset et la rue Lamartine.

Aucun accès n'est autorisé sur la rue Jean Moulin.

Aucun accès n'est autorisé sur la rue Henri Dunant.

Aucun accès n'est autorisé sur la place Franklin Roosevelt.

Aucun accès n'est autorisé sur l'esplanade de la Fraternité.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,
- Avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
 - 3,50 mètres pour une voie à circulation en sens unique ; Cette largeur est portée à 4,50 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « épi » (schéma n°6 - stationnement à 60°) et à 5 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « bataille » (schéma n°6 - stationnement à 90°).
 - 5 mètres pour une voie à circulation en double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Le principe est l'implantation en retrait des voies et de l'emprise publique.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul comprise entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux constructions existantes implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou avec un recul supérieur à 6 mètres, au moment de l'approbation du PLU, et aux constructions destinées aux ordures ménagères qui pourront être implantées à l'alignement.

6.2. Dispositifs spécifiques à certaines voies

Pour les voies suivantes, les constructions devront être implantées avec la marge de recul minimum de 5 mètres, telle que figurée au document graphique n° 4.4 « Plan des alignements et retraits » :

- Boulevard Jean Biondi,
- Rue Gérard de Nerval,
- Avenue Pierre et Marie Curie,
- Rue Edouard Branly.

Pour les voies suivantes, les constructions devront être implantées avec la marge de recul minimum de 3 mètres, telle que figuré au document graphique n° 4.3 « Plan des alignements et retraits » :

- Rue Léonard de Vinci,
- Rue Jean-Baptiste Carpeaux,
- Avenue du Moulin à Vent.

Pour la rue Gérard de Nerval, sur la portion comprise entre la rue Jean Macé et le boulevard Salvador Allende, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1016, matérialisé par la barrière de sécurité centrale.

6.3. Dispositions spécifiques aux sous-secteurs UCa

6.3.1. Dispositions générales

Le principe est l'implantation en retrait des voies et de l'emprise publique.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul comprise entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.3.2. Dispositions particulières

Sur le côté nord du boulevard Pierre Mendès-France, les constructions seront implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement.

Sur l'îlot situé entre l'allée Lafayette et la place Franklin Roosevelt, les constructions pourront être implantées à l'alignement si elles comportent des commerces ou des bureaux accueillant des services.

Sur le côté sud du boulevard Pierre Mendès-France, sur l'îlot situé entre la rue Henri Dunant et le square Bérégovoy, les constructions pourront être implantées à l'alignement si elles comportent des commerces ou des bureaux accueillant des services.

Sur la place Franklin Roosevelt, les constructions pourront être implantées à l'alignement si elles comportent des commerces ou des bureaux accueillant des services.

Sur le côté est de la rue Lamartine, entre le boulevard Pierre Mendès-France et la rue Charles Perrault, les constructions seront implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement.

Sur l'esplanade de la Fraternité, les constructions seront implantées à l'alignement.

Sur la rue Charles Perrault, sur l'îlot situé entre la rue Alfred de Musset et la rue Lamartine, les constructions seront implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement.

Sur la rue Jean Moulin, les constructions seront implantées au minimum à 8 mètres de l'alignement.

Sur la rue Henri Dunant, les constructions seront implantées à l'alignement.

Sur la rue Winston Churchill, entre le square Bérégovoy et la rue Henri Dunant, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

6.4. Dispositions diverses

Lorsqu'une construction existante est implantée entre l'alignement et le retrait minimum imposé à l'article UC-6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante dans la limite de la largeur du pignon existant.

Si la construction existante est implantée au-delà du retrait maximum autorisé, l'extension pourra être implantée dans la continuité de la façade ou entre la façade et le retrait minimum autorisé.

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en retrait.

Lorsque la construction est édifiée en retrait, s'appliquent les prescriptions stipulées aux deux derniers paragraphes 7.1.2 relatives aux constructions au-delà de la bande des 20 mètres.

7.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer,

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin ou la hauteur du mur existant.

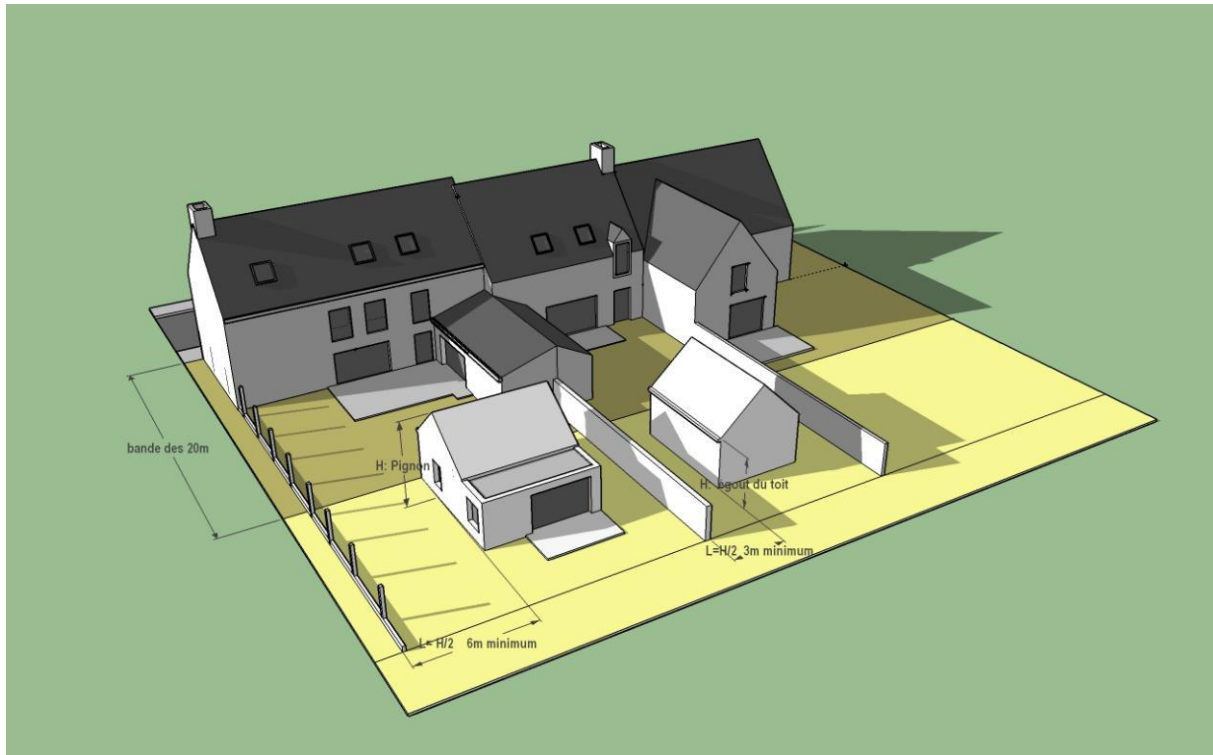


Schéma n° 1 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

7.2. Dispositions particulières applicables au- delà de la bande des 20 mètres

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

Lorsque la construction intègre un niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement, ce niveau pourra s'implanter sur les limites séparatives de propriété.

7.3 Dispositions spécifiques aux sous-secteurs UCa

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en retrait.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

Non réglementée.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 2).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°2).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50

mètres par rapport à l'acrotère. Néanmoins, il pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas où la hauteur à l'égout du toit est inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée, sur la façade à l'intérieur de l'îlot, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade. »

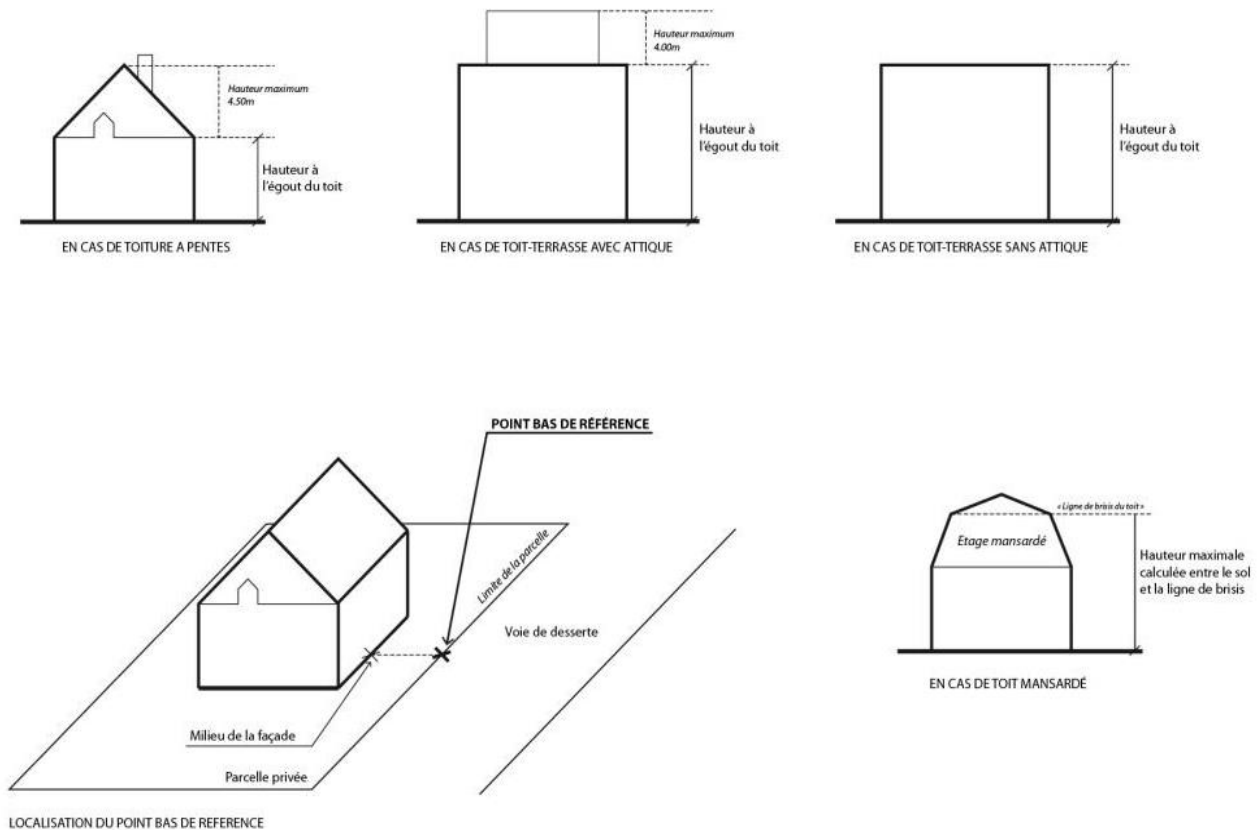


Schéma N° 2 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- Afin de permettre l'amélioration des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU,
- Afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente,
- Afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- Afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %).

Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l’alignement par rapport à la voie existante ou à créer, la hauteur du niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement n’excédera pas 1,80 mètre mesuré par rapport au niveau du sol naturel en limite séparative (voir schéma n°3).

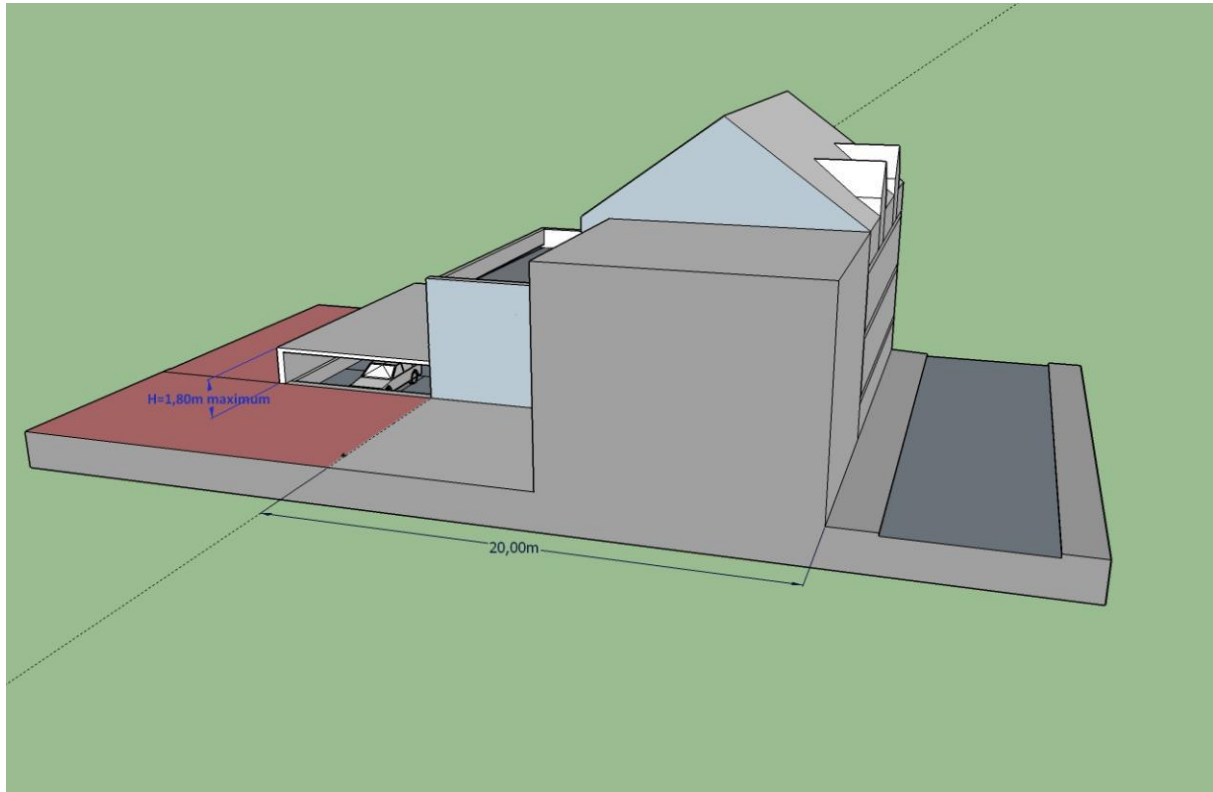


Schéma n° 3 : Hauteur maximum du niveau semi-enterré mesuré à partir de la dalle inférieure.

10.2 Hauteur maximale des constructions dans la zone UC

Hauteurs dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l’alignement

Dans la bande de 20 mètres, comptée à partir de l’alignement de la voie, ou à toute autre limite s’y substituant (existante ou future) la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Hauteur au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l’alignement

Pour les constructions édifiées au-delà de la bande 20 mètres, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

10.3. Dispositions relatives aux annexes

La hauteur de l’annexe mesurée au droit de la limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres, et ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

10.4. Dispositions relatives aux secteurs concernés par les servitudes de l’article L.123-2 a) du Code de l’Urbanisme

Sur les périmètres des secteurs concernés par les servitudes instaurées au titre de l’article L.123-2. a) du Code de l’urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d’un projet

d'aménagement global sous un délai de 5 ans, les hauteurs ne devront pas dépasser les hauteurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux toitures

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans les seuls cas suivants :

- 1/ Lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé un attique.
- 2/ Lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes, il pourra être admis une toiture terrasse si elle constitue une alternative améliorant la qualité architecturale de la construction ou en cas d'impossibilité technique de réaliser une toiture à pente(s).

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

11.3. Dispositions relatives à l'éclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures devront adopter le rythme des percements des étages inférieurs. Cette disposition ne s'applique pas à l'attique en cas de toiture –terrasse.

1.4. Dispositions relatives aux matériaux

11.4.1. Dispositions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois.... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

11.4.2. Dispositions particulières pour les extensions et annexes

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

11.4.3. Disposition particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les matériaux sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Par ailleurs, les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints. Il pourra être admis le recouvrement des pignons.

11.5. Dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries

Les baies de la façade devront respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extension d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Sur une même façade, les ouvertures seront de même type et les menuiseries seront de même matériau et de même teinte, à l'exception des portes d'entrée, de porche ou de garage qui pourront être d'une autre couleur.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de ne pas comporter de caissons extérieurs à la façade.

11.6. Dispositions relatives aux ferronneries

Les éléments de ferronnerie des ouvertures (fenêtres, portes...) ainsi que des balcons sont considérés comme des éléments architecturaux de la construction. Ils devront être en harmonie avec la composition d'ensemble de la construction.

Il est interdit de fermer les balcons ajourés.

11.7. Dispositions relatives aux réseaux et antennes paraboliques

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe. L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faîtage, sur les lucarnes.

11.8. Dispositions relatives aux fresques remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Lorsque des fresques sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), elles devront être conservées.

11.9. Façades commerciales

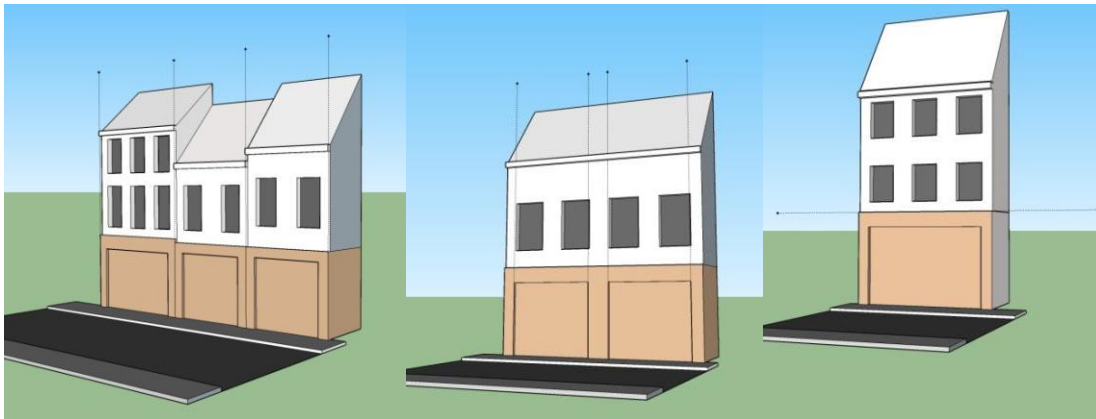
Les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles).

La trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les caissons des rideaux métalliques ne peuvent être implantés en saillie par rapport au nu de la façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade du bâtiment.

Sur les parties vitrées, seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur surface sera limitée à 25 % des surfaces vitrées. Cette surface pourra être portée à 50 % dans le cadre d'occultation des locaux techniques.



Respect des verticales des limites séparatives

Respect des rythmes des points porteurs de la

Prise en compte des niveaux de la construction

schéma n° 4 : Dispositions pour les façades commerciales

11.10. Dispositions relatives aux clôtures

11.10.1. Les clôtures en bordure de voie

11.10.1.1 Dispositions générales

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture, d'une hauteur maximum d'1,80 mètre sera constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille métallique.

Si la clôture est à claire-voies, la partie pleine de la clôture ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale.

Le mur ou le muret sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes (matériau, couleur).

Lorsque la clôture existante est constituée d'un mur ancien en pierres ou briques apparentes, elle devra être conservée et restaurée.

Les portails seront de conception simple.

11.10.1.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 mètre, mesurée à compter du sol avant aménagement.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage et éventuellement doublées d'une haie végétale.

Lorsqu'à l'approbation du PLU la clôture est constituée d'un mur plein, il sera admis les travaux de restauration ou de reconstruction du mur.

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement.

On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit. Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

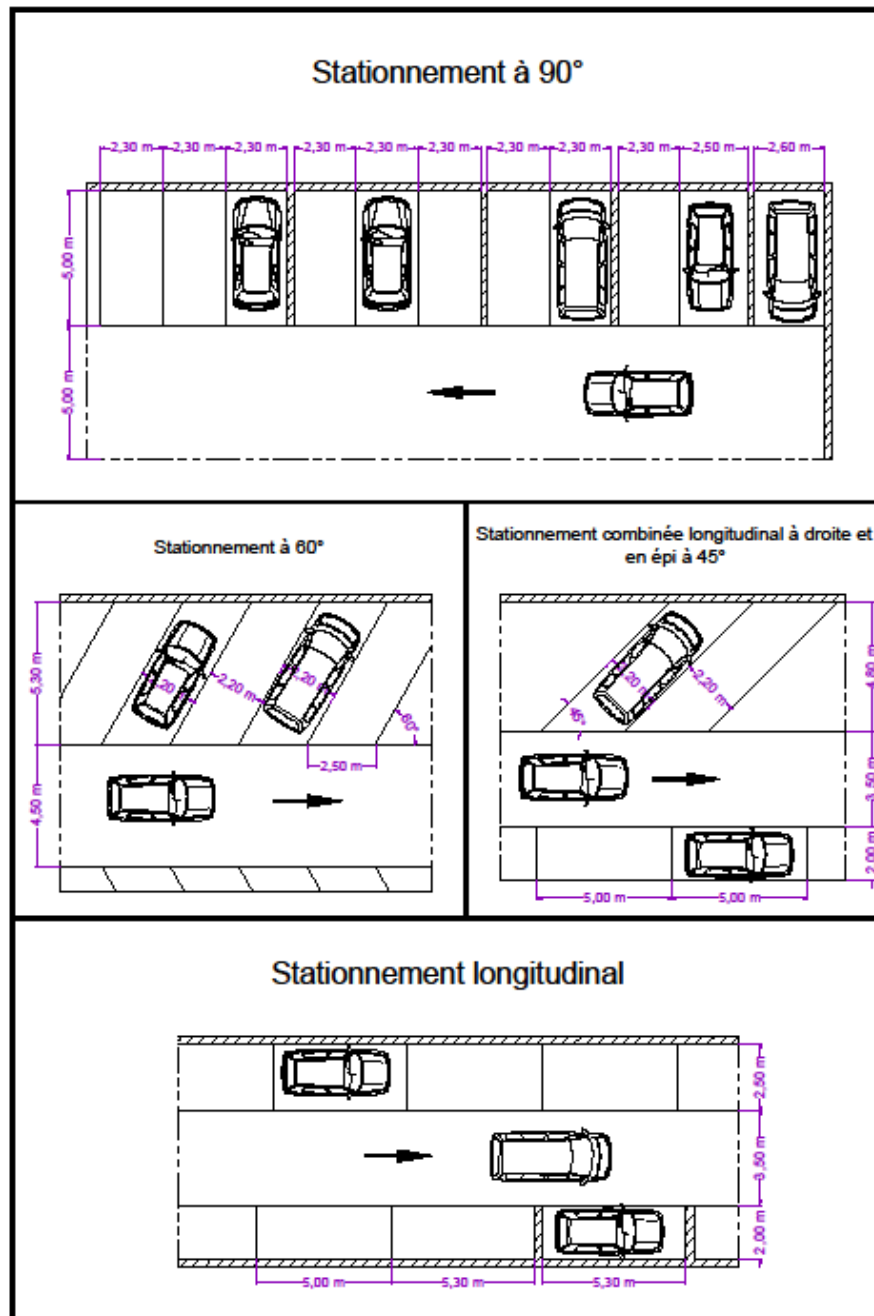
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites ci-dessous.

Schéma n° 5 : Caractéristiques des emplacements



12.3. Nombre de places minimum à réaliser

12.3.1. Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il sera demandé une place pour 60m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce, il sera demandé une place pour 60m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux service publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

12.3.2. Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts paysagers sur au moins 60 % de leur superficie en espaces verts (hormis la voie d'accès au stationnement).

Il est imposé de réaliser une bande végétale de 0,80 cm minimum plantée pour doubler les clôtures.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre représentant au minimum une surface de 5 m² au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

13.2. Espaces verts à protéger

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES

Non règlementé.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD couvre des quartiers résidentiels relativement peu denses qui pourront évoluer vers une mixité urbaine et fonctionnelle. Toutefois, les secteurs présentant un intérêt patrimonial seront préservés. Dans la zone UD, des règles spécifiques sont édictées sur 3 sous- secteurs :

↳ Le sous-secteur UDa correspond à des secteurs d'habitat individuel présentant un intérêt patrimonial architectural et/ou urbain. L'objectif est de conserver la vocation d'habitat et de préserver le caractère initial de ces ensembles.

Il s'agit notamment des quartiers et lotissements suivants :

- Sur la rive droite : la cité de la Tonnellerie, les ensembles des rues Voltaire et de la Brèche et la Lingerie,
- Sur la cavée de Paris : la rue Philibert Borin,
- Sur le quartier Rouher : la cité Jean Biondi et la cité Rouher.

↳ Le sous-secteur UDb correspond au hameau du Plessis-Pommeraye

↳ Le sous-secteur UDC correspond à des secteurs où l'évolution est limitée en raison de risques liés à la présence de tufs ou de falaises qui sont susceptibles d'effondrements.

Il s'agit notamment des secteurs situés :

- Rue du haut des Tufs et du chemin du stand
- Sur le haut de la rue Robert Schuman.

↳ Le sous-secteur UDv correspond à des sites où est autorisé l'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles.

La zone UD comprend également des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

Une partie de la zone UD est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération sauf dans le sous-secteur UDv

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes à usage de loisirs

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles sauf dans le sous-secteur UDv

L'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles sauf dans le sous-secteur UDv

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

Toute construction dans les espaces verts protégés au titre de L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique n°4.2 « Plan Patrimoine ».

En plus, sont également interdites :

Dans les sous-secteurs UDa et UDc:

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UD2.

Les constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Les constructions à destination de bureaux.

Dans le sous-secteur UDv :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Les constructions à destination de bureaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UD2.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UD-6, UD-7, UD-8 et UD-10, UD 11, UD 12 et UD 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UD-3, UD-7, UD - 8 et UD-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aires de jeux et de sports sous réserve de ne pas induire une gêne pour le voisinage, notamment en termes de bruit, d'émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ou leurs extensions, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que les surfaces de plancher totales affectées à cet usage n'excèdent pas 300 m².
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs, circulation).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisances pour le voisinage (bruit, tremblements, odeurs, ...) et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique sauf pour le secteur UDv.

Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructures de réseau de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

Dans les secteurs UDa et UDc :

L'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 20 m², sauf sur la cité Biondi. Sur la cité Rouher, la longueur de la façade de l'extension ne dépassera pas 4 mètres de longueur, elle sera dans le prolongement de la façade existante, en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions pourront être prises.

Dans les secteurs UDa et UDc,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserve qu'elles ne concernent que les infrastructures de réseaux (aménagement au sol et en sous-sol).

Dans le secteur UDb

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ou leurs extensions, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que les surfaces de plancher totales affectées à cet usage n'excèdent pas 300 m².
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs, circulation).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisances pour le voisinage (bruit, tremblements, odeurs, ...) et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

Dans le secteur UDv

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux destinés à la sédentarisation des gens du voyage (blocs sanitaires, buanderie, locaux de gardiennage, locaux communs).

ARTICLE UD3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Le long de la rue Robert Schuman, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;

- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UD4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égoûts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (*se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire*)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3 Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4 Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.
- Soit en respectant un retrait compris **entre 2 mètres et 10 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété sur voie.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

6.2 Dispositions particulières

Lorsque la construction intègre une séquence bâtie, l'autorité compétente pourra imposer l'implantation à l'alignement de la voie ou en retrait selon l'implantation des constructions voisines. Dans le cas d'une insertion entre une construction édifiée à l'alignement de la voie et une construction implantée en retrait, ou entre 2 constructions implantées avec des retraits différents, il pourra être exigé de s'implanter en continuité de l'une ou l'autre des constructions ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante.

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

6.3 Dispositions spécifiques à certaines voies

Le long de la rue Edouard Branly, les constructions devront être implantées avec la marge de recul minimum de 5 mètres, telle que figurée au document graphique n° 4.3 « Plan des retraits ».

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1016, RD 1330 et de la RD 201, matérialisé par la barrière de sécurité centrale.

6.4 Dispositions spécifiques au secteur UDa :

Dans les secteurs UDa, les constructions devront être implantées en respectant le principe de retrait, tel que figuré au document graphique n° 4.4. « Plan des retraits ».

Pour apprécier le retrait, il sera pris en compte l'implantation des constructions avoisinantes. Il pourra être exigé une implantation en continuité du retrait de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Sur la rue Bulh, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum soit de 3,5 mètres, soit de 7,5 mètres, tel que figuré dans le document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

Un aménagement de cette marge de recul fixe, ne pouvant pas dépasser 0,50 mètre, est autorisé afin d'harmoniser la nouvelle construction avec l'alignement de façades voisines.

6.5 Dispositions spécifiques au secteur UDV

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.
- Soit en retrait

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

Sur toute la longueur des limites séparatives et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin ou la hauteur du mur existant.

Toute construction ou surélévation en limite séparative dans la limite de la hauteur autorisée est possible si elle s'adosse à une construction voisine existante, dans la limite de la largeur du pignon de cette construction voisine.

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Dispositions générales par rapport aux limites séparatives en fond de parcelle

Les constructions principales et annexes d'une surface de plancher supérieure à 6m² seront implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

7.3 Dispositions spécifiques au secteur UDa

Les constructions principales doivent respecter l'implantation existante à la date d'approbation du PLU.

Les extensions sont autorisées sur le Parc Rouher, la Lingerie et le lotissement Philibert Borin, la Tonnellerie, l'ensemble Voltaire/Brèche à condition qu'elles soient réalisées sur la façade arrière, sauf sur la cité Rouher où les extensions devront être dans la continuité de la façade existante et ne devront pas dépasser 4 mètres de longueur (en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions pourront être prises). Elles sont interdites sur la cité Biondi.

7.4 Dispositions spécifiques au secteur UDv

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Dispositions générales

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

8.2 Dispositions spécifiques au secteur UDV

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma N°1).

Pour les toitures à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma N°1).

Les attiques en toiture terrasse ne sont pas autorisés.

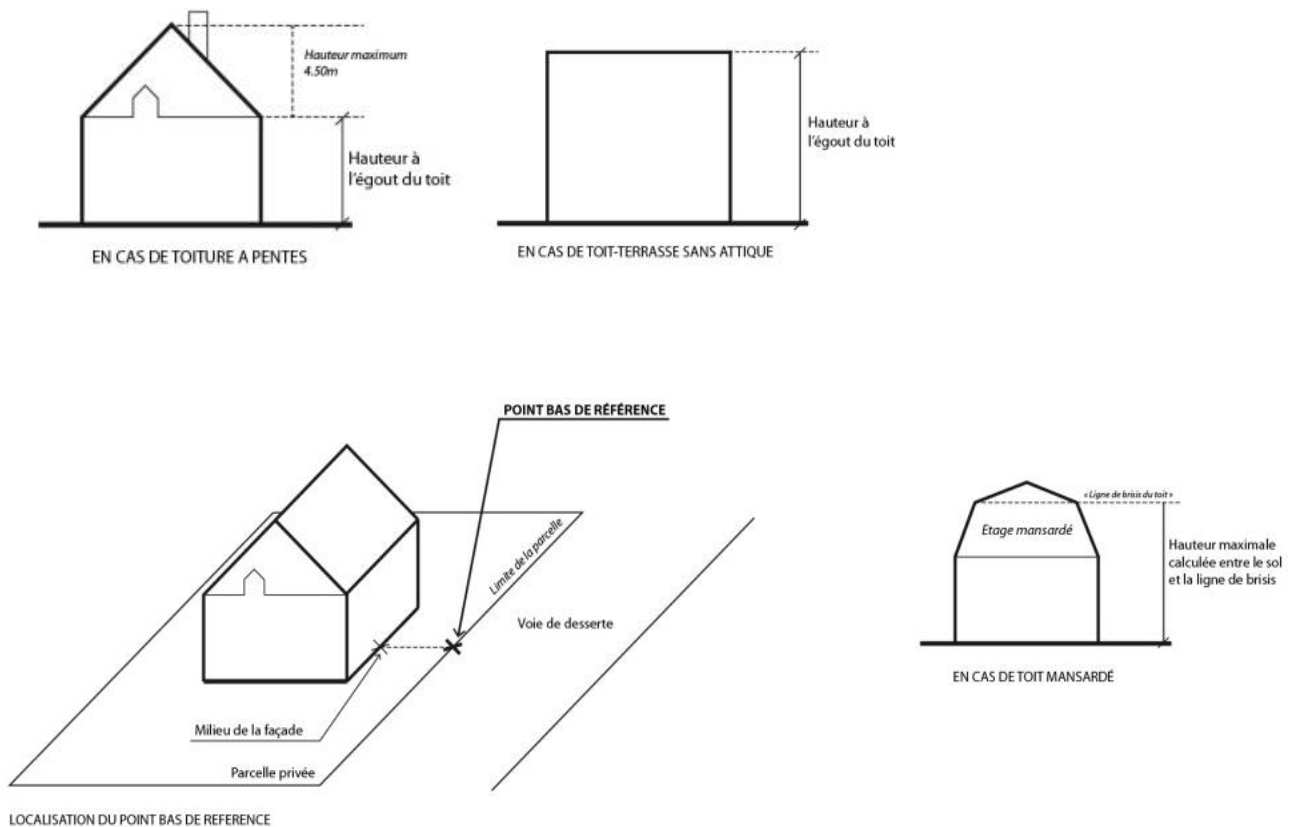


Schéma N° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- Afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente.
- Afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- Afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1. Dans la zone UD

Pour les constructions principales

La hauteur maximum à l'égout est fixée à 6 mètres.

Pour les annexes

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximum des annexes implantées en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres

10.2.2. Dans la zone UDa

Pour les extensions dans le Parc Rouher, Philibert Borin, à la Lingerie

La hauteur des extensions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur sera mesurée depuis le niveau du rez-de-chaussée.

10.2.3 Dans la zone UDv

La hauteur maximum à l'égout est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux toitures

11.2.1. Dispositions générales

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Pour les extensions des constructions existantes et les annexes, il pourra être admis une toiture terrasse si elle constitue une alternative améliorant la qualité architecturale de la construction ou en cas d'impossibilité technique de réaliser une toiture à pente(s).

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le sous-secteur UDv.

11.2.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la toiture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent restituer à l'identique la forme et la pente de la toiture d'origine.

Le matériau de couverture d'origine devra être conservé ou restitué en cas de réfection.

11.3. Dispositions relatives à l'éclairage des combles

11.3.1. - Dispositions générales

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures devront adopter le rythme des percements des étages inférieurs. Cette disposition ne s'applique pas à l'attique en cas de toiture –terrasse.

11.3.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ouvertures en toiture (lucarne, œil de bœuf...) sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les ouvertures d'origine devront être conservées et restaurées à l'identique.

11.4. Dispositions relatives aux matériaux

11.4.1. Dispositions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois, Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

11.4.2. Dispositions particulières pour les extensions et annexes

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

11.4.3. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les matériaux sont identifiés comme éléments à préserver dans le dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Par ailleurs, les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

11.5. Dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries

11.5.1. Dispositions générales

Les baies de la façade devront respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extension d'architecture contemporaine, ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Sur une même façade, les ouvertures seront de même type et les menuiseries seront de même matériau et de même teinte, à l'exception des portes d'entrée, de porche ou de garage qui pourront être d'une autre couleur.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de ne pas comporter de caissons extérieurs à la façade.

11.5.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la façade sur rue est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), toute transformation des ouvertures existantes ou percement supplémentaire de cette la façade sont interdits.

En cas de remplacement, les carreaux des fenêtres devront respecter le nombre et la disposition des carreaux d'origine ou des autres fenêtres de la façade sur rue.

11.6. Dispositions relatives aux ferronneries

11.6.1. Dispositions générales

Les éléments de ferronnerie des ouvertures (fenêtres, portes...) ainsi que des balcons sont considérés comme des éléments architecturaux de la construction. Ils devront être en harmonie avec la composition d'ensemble de la construction.

Il est interdit de fermer les balcons ajourés.

11.6.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque les ferronneries sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), elles devront être conservées, notamment celles en fonte et en fer forgé : grilles, barres d'appui, garde-corps, tirants et lambrequins, sauf si cette conservation empêche leur mise aux normes. Dans ce cas, Les nouvelles ferronneries restitueront au plus près la forme de celles d'origine.

11.7. Dispositions relatives aux réseaux et antennes paraboliques

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.

L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faîtage, sur les lucarnes.

11.8. Dispositions relatives aux ornementsations des édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque des éléments architecturaux en saillies (balcons, bow-window, oriels, pilastres, etc.) et des éléments de décor (médaillons, macarons, faïences etc. sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), ils devront être conservés ou restitués.

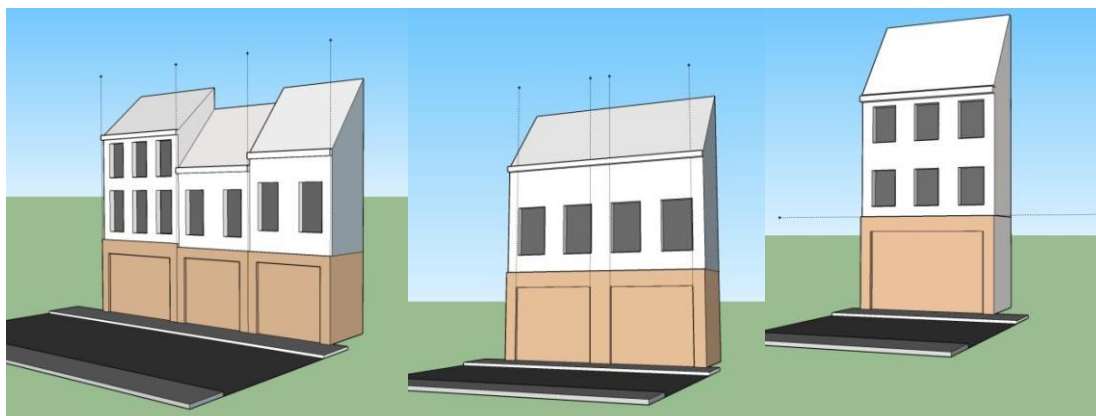
11.9. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles).

La trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les caissons des rideaux métalliques ne peuvent être implantés en saillie par rapport au nu de la façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade du bâtiment.



Respect des verticales des limites séparatives

Respect des rythmes des points porteurs de la construction

Prise en compte des niveaux de la construction.

Schéma n° 2 : Dispositions pour les façades commerciales

11.10. Dispositions relatives aux clôtures

11.10.1. Les clôtures en bordure de voie

11.10.1.1 Dispositions générales

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture, d'une hauteur maximum d'1,80 mètre sera constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille métallique.

Si la clôture est à claires-voies, la partie pleine de la clôture ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale.

Le mur ou le muret sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes (matériau, couleur).

Lorsque la clôture existante est constituée d'un mur ancien en pierres ou briques apparentes, elle devra être conservée et restaurée.

Les portails seront de conception simple.

11.10.1.2. Dispositions particulières relatives aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la clôture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), la clôture d'origine doit être conservée et restaurée. Le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

Il pourra être admis la réalisation d'un portail ou l'élargissement d'un portail existant.

11.10.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 mètre, mesurée à compter du sol avant aménagement.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage et éventuellement doublées d'une haie végétale.

Lorsqu'à l'approbation du PLU la clôture est constituée d'un mur plein, il sera admis les travaux de restauration ou de reconstruction du mur.

11.11. Dispositions particulières relatives aux lotissements du sous-secteur UDa,

11.11.1 Dispositions particulières relatives au lotissement de la Lingerie

11.11.1.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, orientation des pans) de la toiture ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

11.11.1.2. Dispositions relatives aux façades

Le rythme horizontal de la façade composé d'un rez-de-chaussée en brique surélevée d'une partie en enduit doit être préservé.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les arcades d'entrée doivent être conservées ouvertes.

Les matériaux autorisés pour les façades sont la brique et les enduits.

11.11.1.3. Clôtures

La clôture devra être constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètres, surmonté d'une barrière. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas de 1,20 mètre.

11.11.2 Dispositions particulières relatives au lotissement « quartier Rouher : rue Jean Biondi, de la Garenne, Pierre Brossolette, du Mégret »

11.11.2.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, orientation des pans) de la toiture ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

11.11.2.2. Dispositions relatives aux façades sur rue

L'ensemble de la construction (maisons mitoyennes) devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs).

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

11.11.2.3. Clôtures

La clôture devra être constituée d'un muret surmonté d'un grillage. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas de 1,70 mètre.

Le muret sera recouvert d'un enduit ton pierre et sa haut n'excèdera pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

11.11.3 Dispositions particulières relatives au lotissement du « Parc Rouher » autour de la Place Salengro

11.11.3.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes (2 ou 4 pans), degrés de la pente) de la toiture et les pans verticaux sur les façades latérales ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

11.11.3.2. Dispositions relatives aux façades visibles depuis la Place Salengro

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les enduits et bandeaux doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Le principe des escaliers et garde-corps doivent être respectés.

La porte d'entrée doit être peinte dans la même teinte verte que l'existant ou d'une couleur foncée et conserver la composition partie pleine et partie vitrée.

11.11.4 Dispositions particulières relatives au lotissement du « Parc Rouher » : autres secteurs

11.11.4.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degré de la pente) de la toiture ainsi que les matériaux doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

11.11.4.2. Dispositions relatives aux façades sur rue

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les façades des maisons mitoyennes devront présenter une unité d'ensemble en recevant le même traitement (matériau et couleur).

11.11.4.3. Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La clôture sur rue devra être constituée :

- Soit d'un muret surmonté d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Le muret dont la hauteur ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture sera traité en harmonie avec l'habitation.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

11.11.5. Dispositions particulières relatives au lotissement de La cité de La Tonnellerie

11.11.5.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, débord...) de la toiture ainsi que les matériaux (y compris les tuiles de rive) doivent être conservés ou restitués à l'identique.

11.11.5.2. Dispositions relatives aux façades sur rue

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les modénatures doivent être conservées ou reconstituées.

Les volets à deux battants doivent être conservés ou restitués. Les volets roulants à caisson intérieur seront autorisés, à condition que les volets à 2 battants soient conservés.

11.11.5.3. Clôtures sur rue

La clôture devra être constituée d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré à barreaudage vertical qui sera en bois ou en métal.

Le muret dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 mètres sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,60 mètre.

11.11.6. Dispositions particulières relatives au lotissement de La rue Philibert BORIN

11.11.6.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, ...) de la toiture sera conservée. La couverture sera en ardoise.

11.11.6.2. Dispositions relatives aux façades sur rue

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

La couleur « brun foncé » des huisseries doit être conservée.

La teinte foncée des linteaux est à préserver.

11.11.6.3. Clôtures sur rue

La clôture sur rue devra être constituée d'un dispositif de type grillage et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1 mètre.

11.11.7. Dispositions particulières relatives au lotissement rues Brèche et Voltaire

11.11.7.1. Dispositions relatives aux toitures

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, ...) de la toiture sera conservée.

11.11.7.2. Dispositions relatives aux façades

La composition des façades y compris le rez-de-chaussée en brique doit être conservée.

Les façades des maisons mitoyennes devront présenter une unité d'ensemble en recevant le même traitement (matériau, finition, couleur).

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits. Les linteaux et appuis de fenêtres seront concernées ou restitués à l'identique.

Les volets à deux battants doivent être conservés ou restitués. Les volets roulants à caisson intérieur seront autorisés, à condition que les volets à 2 battants soient conservés.

La teinte foncée des linteaux est à préserver.

11.11.7.3. Clôtures sur rue

La clôture sur rue devra être constituée d'un muret surmonté d'une grille métallique de couleur foncée.

Le muret dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,40 mètre sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les murets des clôtures avoisinantes.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,70 mètre.

ARTICLE UD12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions Générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit. Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma ci-dessous.

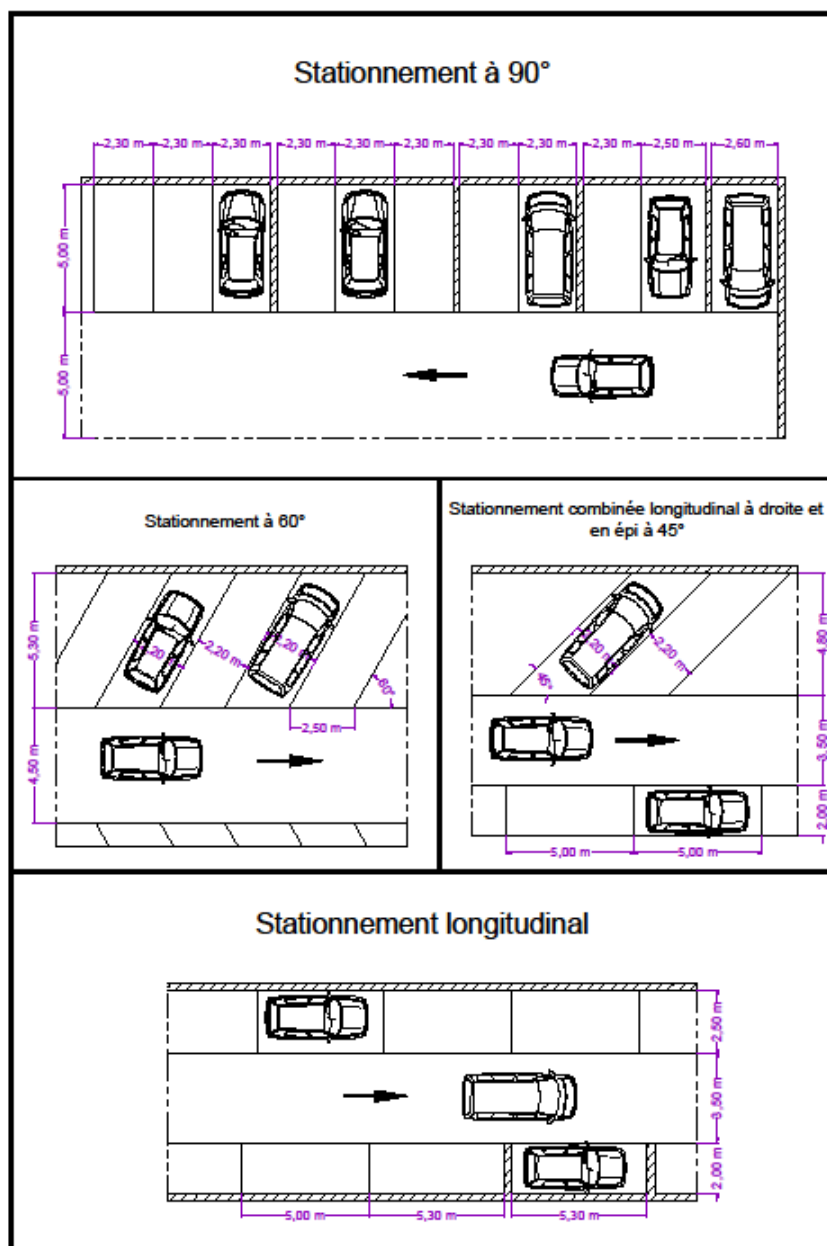


Schéma N° 3 : Caractéristiques des emplacements

12.3. Nombre de places minimum à réaliser

Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UD13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts paysagers sur au moins 60% de leur superficie (hormis la voie d'accès au stationnement).

Il est imposé de réaliser une bande végétale de 0,80 m minimum plantée pour doubler les clôtures.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre représentant au minimum une surface de 5 m² au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

13.2. Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UD16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à vocation économique est composée de 4 secteurs :

↳ Le secteur UEa

Cette zone couvre la zone de Vaux, la partie creilloise de la zone industrielle de Nogent sur Oise, ainsi qu'un secteur qui jouxte la ZAC du Bois des Fenêtres. L'objectif est de confirmer la vocation initiale de ces espaces économiques et d'y développer l'accueil d'activités de type artisanal ou tertiaire, tout en limitant le développement de commerces de détail.

↳ Le secteur UEb couvre la partie creilloise de la ZAET dédié aux activités industrielles, artisanales et tertiaires.

↳ Le secteur UEc correspond à la zone d'activités « La Justice » dédiée à l'accueil d'activités artisanales et d'activités tertiaires de services aux entreprises, compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat et d'un pôle d'équipements.

↳ Le secteur UEd couvre le Parc technologique Alata dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de production, de services et de recherche dans un site environnemental de qualité, ainsi que les terrains situés entre le Parc Alata et les pistes de la base aérienne.

Dans cette zone est implantée l'entreprise STOCK O'MANI qui est concernée par un périmètre d'éloignement lié au risque industriel de ses activités. Ce périmètre impose un recul minimum de 35 mètres par rapport au bâtiment.

Une partie de la zone UE est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones UE,

Les constructions et installations à destination agricole.

Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UE2.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UE2.

En plus, sont également interdites :

Dans la zone UEc,

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination de commerce.

Dans la zone UEd,

Les constructions à destination de commerce.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des zones UE :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés, et que la surface de plancher soit inférieure à 120 m².

Les constructions et installations à destination d'artisanat y compris celles classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la législation relative à la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserve qu'elles concernent :

- les infrastructures de réseaux (aménagement au sol et en sous-sol) ;

- des équipements de santé ou de formation en lien avec les établissements autorisés dans la zone.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions règlementaires édictées aux articles aux articles UE-6, UE-7, UE-8, UE-10, UE 11, UE 12 et UE 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions règlementaires édictées aux articles UE-3, UE-6, UE-7, UE-8 et UE-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Dans les espaces verts existants ou à créer à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructures de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

Dans la zone UEb :

Les constructions à destination d'industrie et leurs extensions à condition qu'elles existent avant l'approbation du PLU.

Dans la zone UEd :

Les constructions et installations accueillant des activités d'industrie à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage, ni de risques susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les travaux sur des constructions à destination de commerce existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les zones UEa et UEc :

Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité principale autorisée dans la zone.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

3.2.2. Dispositions spécifiques à la zone UEd

Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 3,50 mètres.

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement dans l'annexe sanitaire)

Dans les zones UEa, UEb et UEc,

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

Dans la seule zone UEd,

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions spécifiques aux zones UEa, UEb et UEc

6.1.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées en retrait des voies publiques.

La distance de tout point de la construction par rapport aux limites par rapport à l'alignement ou de la limite séparant la propriété de la voie est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L=H) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

6.1.2. Dispositions particulières relatives à certaines voies.

Dans la zone UEa :

Le long de l'avenue du Tremblay, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 16 mètres, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

Le long de l'avenue de l'Europe et de la rue Charles Somasco, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

Dans la zone UEb :

Le long de l'axe RD 162, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 12 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

6.2. Dispositions spécifiques à la zone UEd.

Le long de l'avenue du Parc Alata, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

Le long des autres axes, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

6.3. Dispositions relatives à la RD 1016.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie roulante de la RD 1016, matérialisé par la barrière de sécurité centrale, tel que figuré au document graphique n° 4.4. « Plan des retraits ».

6.4. Dispositions relatives aux espaces verts protégés

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de la limite des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

6.5. Dispositions diverses applicables à toutes les zones UE

Les locaux techniques de dimension modeste (guérites, bureaux de gardiennage...) sont autorisés en limite d'emprise publique, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Des constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans la zone UEd, l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 85 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

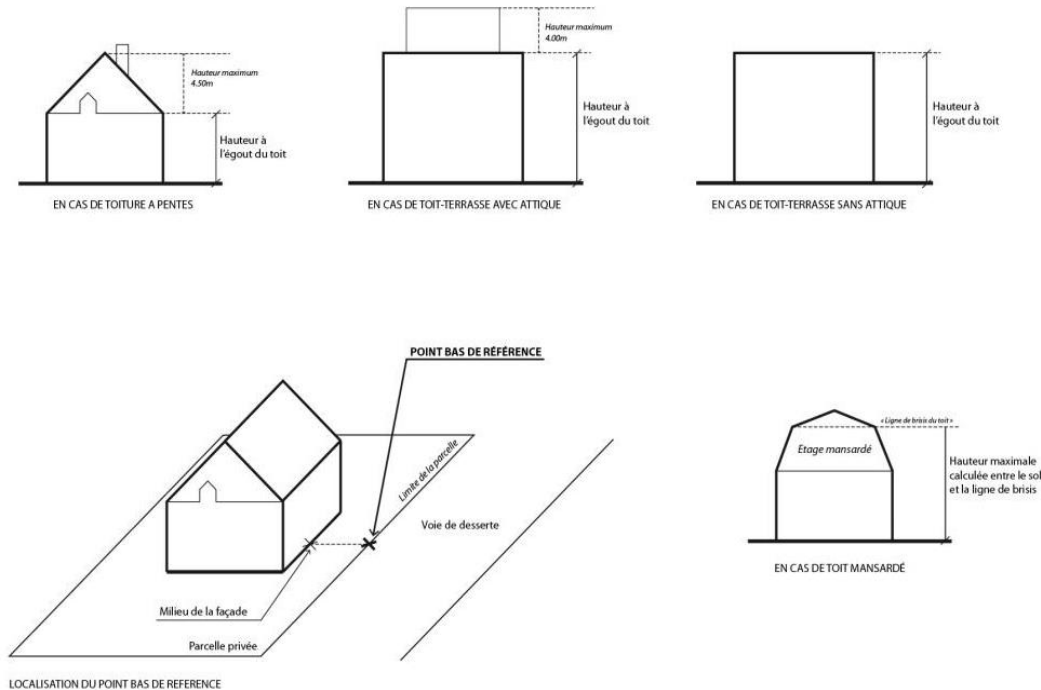


Schéma N° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1. Dispositions spécifiques aux zones UEa, UEb, UEc

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres si elles sont indépendantes de la construction principale.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale pour les constructions est fixée à 15 mètres.

10.2.2. Dispositions spécifiques à la zone UEd,

La hauteur maximale est fixée à :

- 20 mètres pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts,
- 16 mètres pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'hébergement hôtelier,
- 12 mètres pour les constructions et installations des stations-services, chaufferies et équipements techniques, ainsi que les constructions à destination de stationnement des véhicules,
- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.3. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques ou masqués d'une haie vive.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou s'en rapprochant le plus possible.

10.4. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

10.5. Dispositions relatives aux clôtures

10.5.1. Dispositions relatives aux zones UEa, UEb et UEc

En bordure de voie, les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à maille rectangulaire sur poteaux métalliques. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Le long des limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les portails seront de conception simple.

Les entrées pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

10.5.2. Dispositions relatives à la zone UEd

En bordure de voie, les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à maille rectangulaire sur poteaux métalliques, de couleur verte (RAL 6005 vert mousse) ou noire, et doublées d'un aménagement paysager.

Les entrées pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

En limite séparative, les clôtures seront composées d'un grillage de couleur verte (RAL 6005 vert mousse) ou noire simple à torsion à maille de 50, tendu entre poteaux métalliques, ou à maille rigide.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 m.

ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas

identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites ci-dessous.

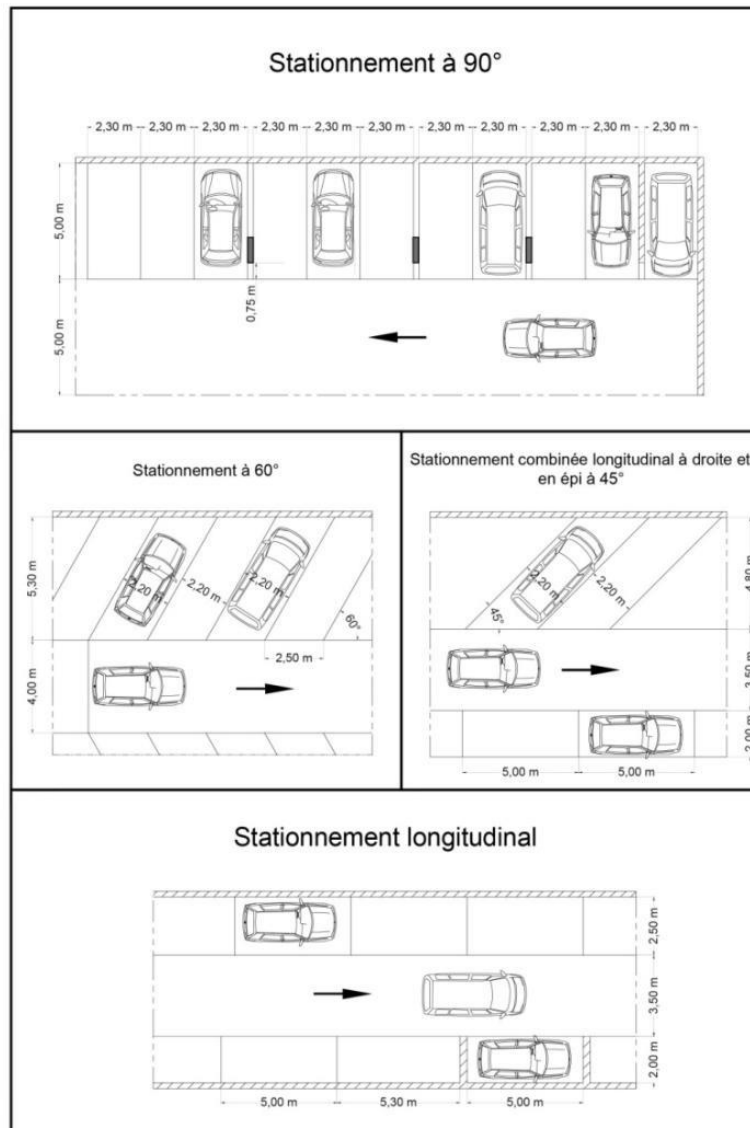


Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements

12.3. Nombre de places minimum à réaliser

12.3.1. Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il sera demandé une place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerce, il sera demandé une place pour 60m² de surface de plancher en zone UEa et UEb.
- Pour les constructions à destination d'artisanat, il sera demandé une place pour 100m² de surface de plancher en zone UEa, UEb, UEc et UEd.
- Pour les constructions à destination d'industrie, il sera demandé une place par tranche de 200m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher dans les zones UEa, UEb et UEd.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt, il sera demandé une place par tranche de 300m² de surface de plancher pour les bâtiments inférieurs à 50 000m² et 1 place par tranche de 450m² de surface de plancher pour les bâtiments supérieurs à 50 000m² dans toutes les zones.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

12.3.2. Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface de stationnement. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.

Les aires de stockage doivent être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 mètres.
- d'un mur d'une hauteur maximum d'1,80 mètres, doublé d'une haie.

13.2. Dispositions spécifiques à la zone UEa.

Le plan des servitudes paysagères imposées dans le cadre de la loi Barnier et annexé au présent règlement devra strictement être respecté.

Les espaces restant libres de toute construction hors aires de stationnement et aires de services de surface, doivent être aménagés en jardin avec aires gazonnées, plantations florales, arbustives et arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 300 m² (le nombre étant arrondi à l'unité supérieure).

13.3. Dispositions relatives à la zone UEd

Les espaces libres représentent au minimum 15% de la superficie de l'unité foncière.

Tous les espaces libres, y compris les surfaces réservées à des constructions ultérieures seront aménagés en espaces verts et plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essence variées. Il est exigé la plantation d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts, en comptant les arbres de haute tige existants et maintenus. Pour le calcul du nombre d'arbres exigibles, la surface à prendre en compte est limitée au 15% de la superficie de l'unité foncière.

Le traitement paysager des espaces libres prendra en considération la conception paysagère générale de la zone.

L'aménagement paysager des clôtures tel qu'imposé à l'article UE-11 sera composé d'arbres et arbustes, d'essences locales, d'une hauteur au moins égale à celle du grillage et sur une profondeur minimale de :

- 4 mètres le long de l'avenue du Parc Alata,
- 2,50 mètres le long des autres voies et sur les limites séparatives.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Les aires de stationnement pour tous les véhicules seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.

13.4. Espaces verts à protéger

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces bâtis de la Base aérienne militaire 110 de Creil, située dans la partie Sud-Est de la commune.

ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination de commerce.

Les constructions à destination d'artisanat.

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes dans la mesure où elles sont autorisées par le plan d'exposition au bruit.

Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.

Les constructions à usage de stationnement, leurs extensions ou leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés.

Les CINASPIC à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone et au bon fonctionnement de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UG3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UG4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementées.

ARTICLE UG5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou à créer.

ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UG10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La « hauteur absolue » d'une construction sera comptée à son faîtage.

Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, ou l'acrotère en cas de toit-terrasse.

Au-delà de la hauteur absolue, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques et autres superstructures, indispensables et de faible emprise, tels que : antennes, cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, acrotères architecturées destinées à camoufler ces superstructures.

Cette hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau de la voie au droit de la parcelle, à l'exception des terrains en surplomb.

Lorsque la voie est en pente, la mesure sera prise au milieu de la façade parallèle à la voie.

Pour les terrains en surplomb, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la partie du terrain recevant la construction.

10.2. Dispositions générales

Pour l'ensemble des constructions, la hauteur au faîtage est fixée à 15 mètres.

Pour CINASPIC et les installations techniques militaires, il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE UG12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UG13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non règlementées.

ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UG15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UG16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la ville qui sont majoritairement occupés par des équipements collectifs, publics ou privés.

L'objectif de cette zone est :

- de réserver cette zone à l'implantation d'équipements collectifs, d'aires de sports et de loisirs et d'espaces verts liés à la vie collective (équipements à vocation administrative, sociale, sanitaire, scolaire, culturelle ou sportive),
- de mettre en valeur ces équipements par l'affirmation du caractère paysager de leur environnement.

La zone UH comprend une zone UHa à l'intérieur desquelles des règles d'emprises des constructions et de plantations ont pour objectif de valoriser un caractère naturel et paysager soutenu.

Une partie de la zone UH est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation devront être respectées.

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'artisanat.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles correspondent au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités admises.

Les constructions à destination de bureaux ou de commerces, à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UH-6, UH-7, UH-8, UH-10, UH-11, UH-12 et UH-13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UH-3, UH-6, UH-7, UH-8 et UH-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UH3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UH4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UH5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou à créer,
- soit en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou à créer.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie. L'autorité compétente pourra imposer l'alignement ou le retrait de la construction, en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

6.2. Dispositions spécifiques aux routes départementales RD 201 et RD 1016

Le long des RD 201 et RD 1016, les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à la voie est imposée, tels que figuré au document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

6.3. Dispositions spécifiques par rapport à certaines voies.

Le long de la rue Branly, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie est imposée, tels que figuré au document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative ou d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait.

Lorsque la construction est édifiée en retrait d'une ou des limites séparatives, sur toute la longueur des limites, la marge de recul de la construction est au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma N° 1).

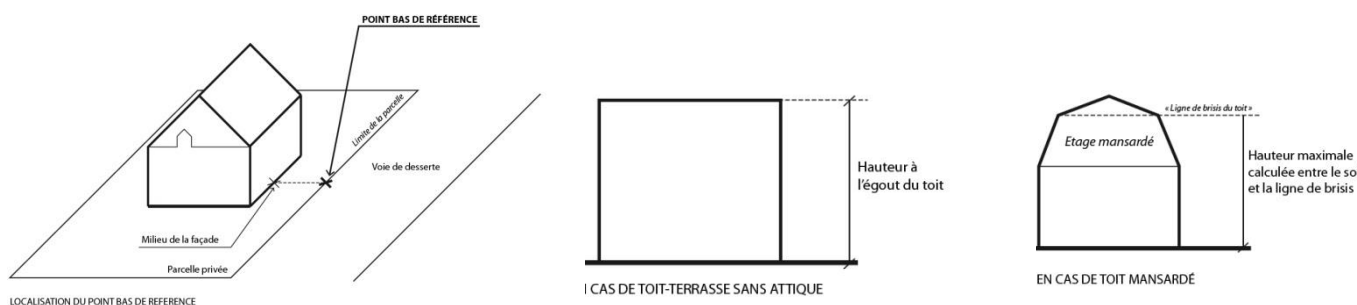


Schéma N°1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

10. 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

ARTICLE UH12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

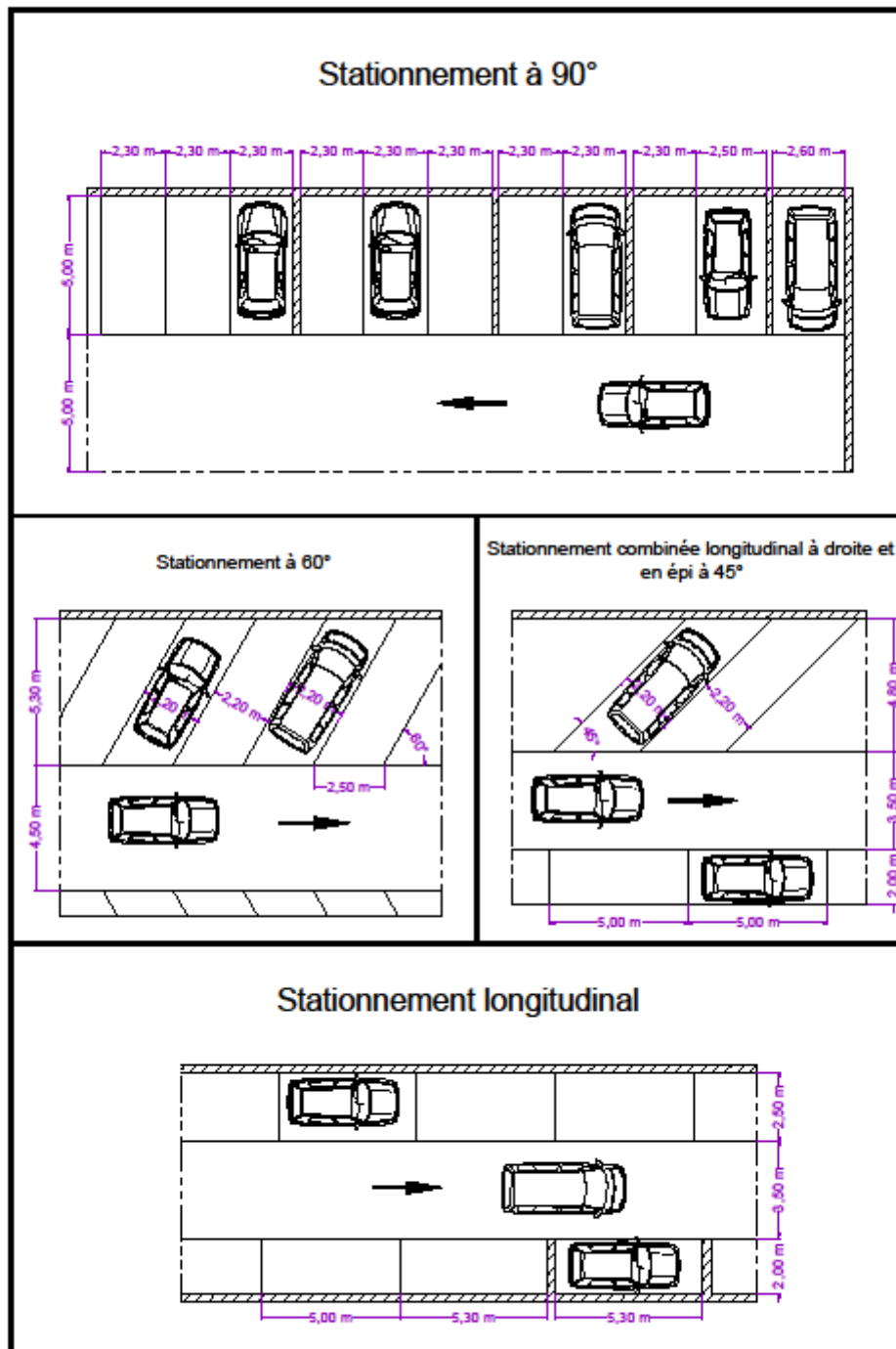
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma ci-après.

Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements



12.3. Nombre de places minimum à réaliser

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

ARTICLE UH13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

Les marges de recul par rapport à l'alignement feront l'objet d'un traitement paysager de qualité comprenant la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences variées.

13.2 Dispositions spécifiques au secteur UHa

Les espaces libres devront couvrir représenter au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UH16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie creilloise des « Marches de l'Oise ». Elle couvre également des terrains d'assiettes d'entreprises situés sur le quartier Gournay, ainsi que l'emprise des voies ferrées.

L'objectif de cette zone est de renforcer les activités industrielles existantes. La réaffectation des « Marches de l'Oise » est accompagnée par l'accueil de nouvelles activités industrielles, tertiaires, en liaison avec les projets d'infrastructures prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gournay (voies intercommunales Montataire-Nogent-sur-Oise).

La zone Ulf concerne les emprises ferroviaires, les règles de hauteur et d'implantation ne sont applicables aux CINASPIC.

Une partie de la zone UI est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation devront être respectées.

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à destination agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UI-2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), excepté pour le sous-secteur Ulf et celles admises à l'article UI2.

Les constructions à destination de commerce.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Dans le sous-secteur Ulf

Les constructions à destination d'industrie.

ARTICLE UI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à destination d'artisanat ou d'industrie, y compris celles classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la législation relative à la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés, et que la surface de plancher soit inférieure à 120 m².

Les aires de stockage sous réserve que celles-ci soient nécessaires à l'activité de l'établissement admis à dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserve qu'elles ne concernent que les infrastructures de réseaux (aménagement au sol et en sous-sol) sauf pour le secteur Ulf.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UI-7, UI-8 et UI-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UI-6, UI-7, UI-8 et UI-10, sous réserve que ces travaux et aménagements se réalisent dans le volume existant.

ARTICLE UI3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières relatives à la RD 201

Aucun accès direct n'est admis sur la RD 201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;

- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UI4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.2. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UI5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante.

6.2. Dispositions particulières relatives aux constructions destinées au logement

Les constructions à usage de logement ou de gardiennage peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.3. Dispositions particulières relatives à la voie Irène et Frédéric Joliot- Curie

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.

6.4. Dispositions particulières au sous-secteur IUf

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

7.3. Dispositions particulières au sous-secteur UIf

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UI8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les CINASPICs.

ARTICLE UI9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n° 1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

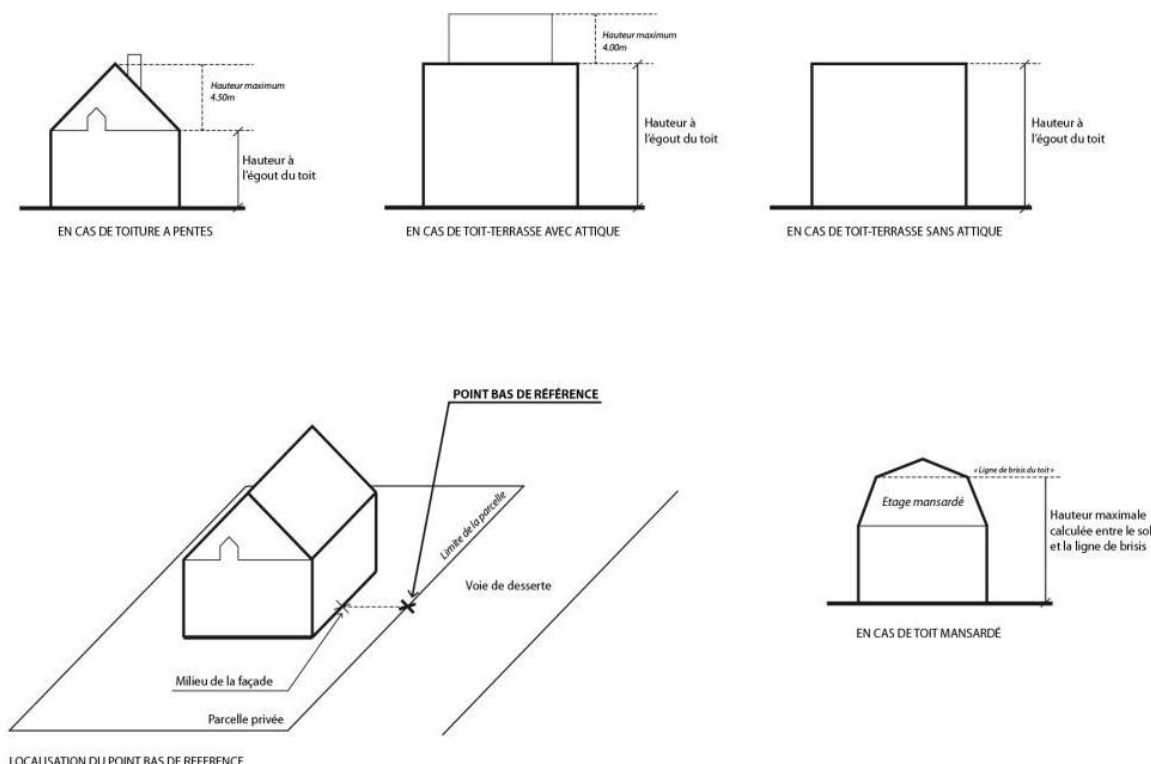


Schéma n° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

9.2. Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout est fixée à 9 mètres.

Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

ARTICLE UI10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

10.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

10.3. Les clôtures

Les clôtures sont constituées soit de murs pleins, soit de dispositifs à claire-voie type grille à barreaudages verticaux ou grillage à maille rectangulaire.

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les murs en maçonnerie pleine devront présenter une unité d'aspect et s'harmoniser avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à de 2 mètres.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles de hauteur, lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire pour exercer l'activité admise sur l'unité foncière ou pour assurer la sécurité.

Les portails seront de conception simple.

ARTICLE UI11 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie,

entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit. Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

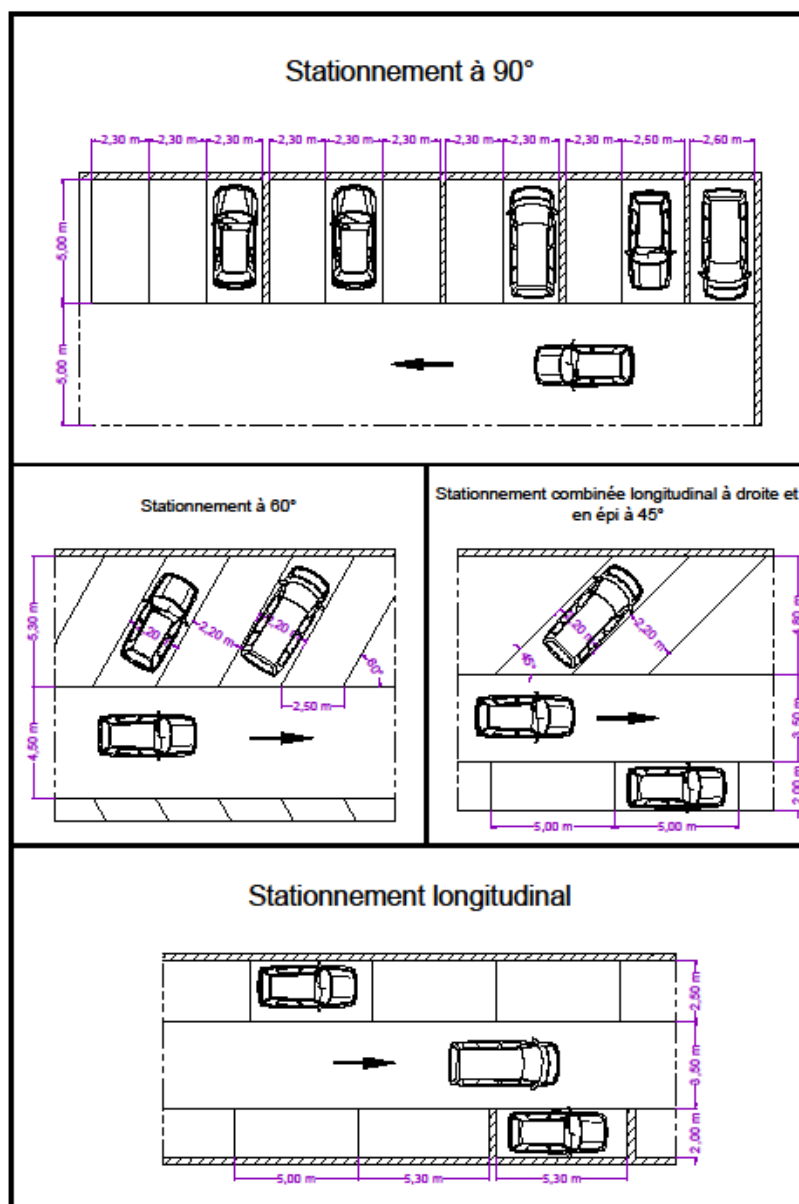
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

11.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma N° 2 ci-dessous.

Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements



11.3. Nombre de places minimum à réaliser

11.3.1. Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à destination d'industrie, il sera demandé une place pour 150 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt, il sera demandé une place par tranche de 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat, il sera demandé une place pour 100 m² de surface de plancher.

11.3.2. Normes pour les deux roues

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UI12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires ou parcs de stationnement de plus de 1 000 m² devront faire l'objet d'un aménagement paysager. Ce traitement comprendra des arbustes et arbres et sera réparti sur l'ensemble de l'aire.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées par des haies vives.

ARTICLE UI13 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUC1 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUc couvre les franges Nord-Ouest du quartier du Moulin. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements. Située dans un secteur identifié comme soumis à des risques liés à la présence de cavités, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée non seulement par la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement (voirie, desserte en réseaux), mais à une étude sur les cavités que la Ville a engagée.

La zone AUc fait l'objet d'une « Orientation de Programmation et d'Aménagement » intégrée dans la pièce n°3 du PLU intitulée « Orientations de programmation et d'aménagement » (pièce 3.3).

ARTICLE AUC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination de bureaux.

Les constructions à destination d'artisanat.

Les constructions à destination de commerce.

ARTICLE AUC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE AUC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

AUc

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE AUC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE AUC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions respecte les principes figurés dans l'OAP « Franges Nord-Ouest du quartier du Moulin ».

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie,
- Soit en respectant un retrait compris **entre 2 mètres et 10 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété sur voie.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises.

6.2. Dispositions particulières

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

ARTICLE AUC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative, d'une limite séparative à l'autre ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter une marge de recul au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7.2 Dispositions particulières

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE AUC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

AUc

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE AUC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n°1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

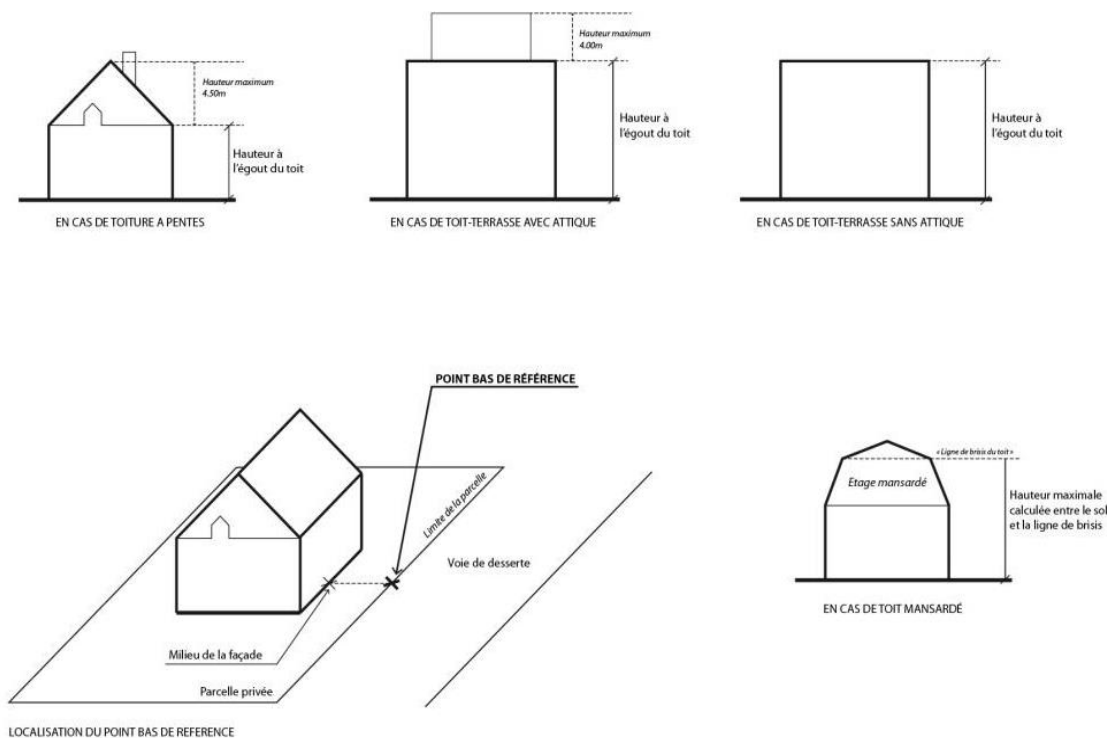


Schéma n° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente.
- afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %).

10. 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPICs.

ARTICLE AUC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales.

AUc

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'insertion harmonieuse dans le relief,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux toitures

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas suivants :

1/ Lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé un attique.

2/ Lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des toitures - terrasses.

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

11.3. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

AUc

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois,... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

11.4. Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture sera constituée d'un dispositif à clairevoie de type caillebotis, barreaudage, treillis soudé. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètre.

Les portails seront de conception simple.

ARTICLE AUC12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

AUc

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

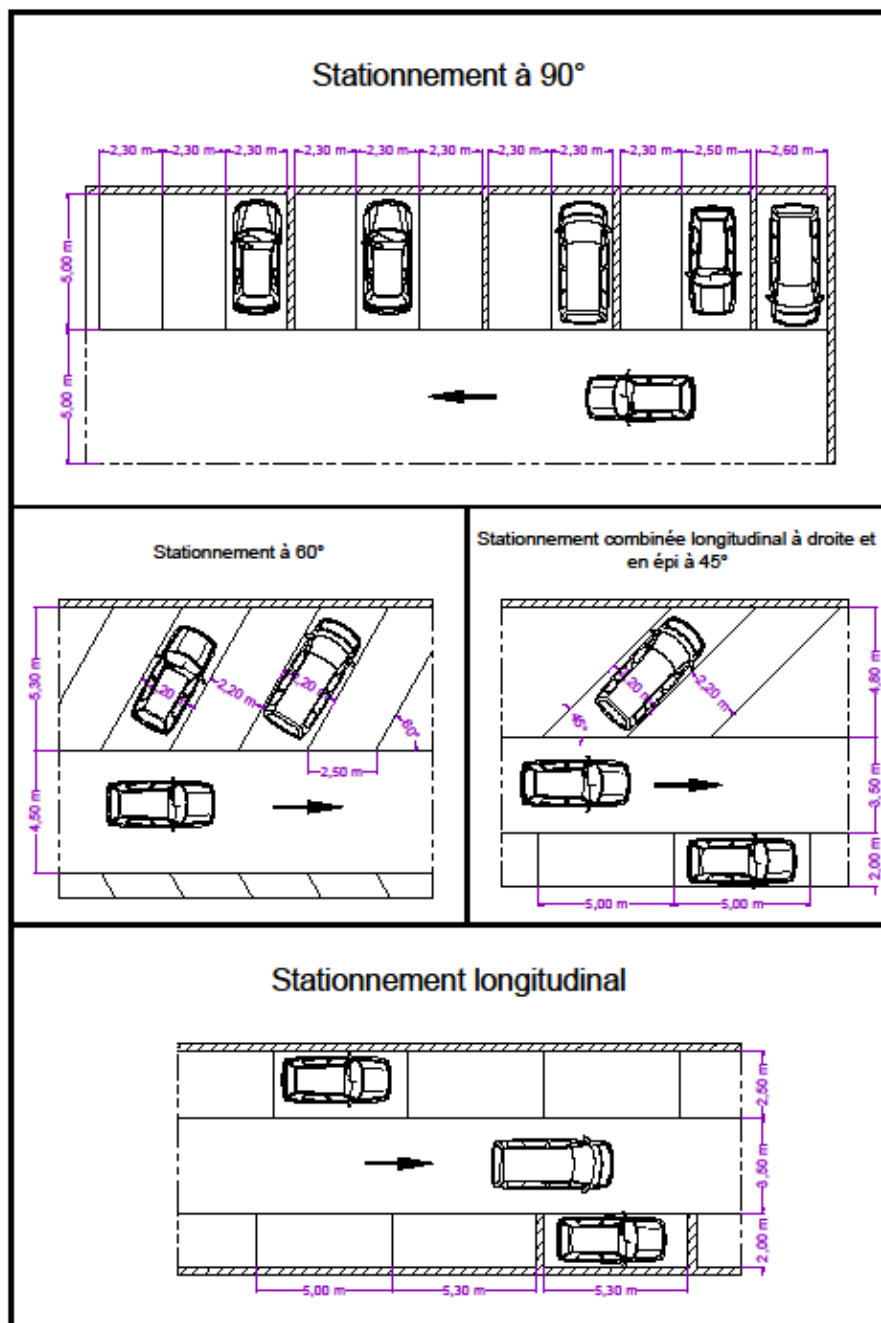
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma ci-dessous.

Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements



12.3. Nombre de places minimum à réaliser

12.3.1. Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

12.3.2. Normes pour les deux roues.

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AUC13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts paysagers sur au moins 60% de leur superficie (hormis la voie d'accès au stationnement).

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'espaces paysagers à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

ARTICLE AUC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUC15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUC16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

AUc

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone peu ou pas équipée par les réseaux comprend des terrains agricoles du plateau du Plessis – Pommeraye, la plaine de jeux qui jouxte le Bosquet Saint Romain et des jardins familiaux.

Elle est destinée à accueillir le projet « Plaine agricole et de loisirs » porté par la Ville, dont l’objet est de développer des espaces et équipements de sports et de loisirs et d’activités de production agricoles de proximité (ex. maraîchage), tout en maintenant l’aspect naturel du site.

La zone AUL fait l’objet d’une « Orientation de Programmation et d’Aménagement » intégrée dans la pièce n°3 du PLU intitulée « Orientations de programmation et d’aménagement » (pièce 3.3).

ARTICLE AUI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article AUL 2.

Constructions à destination de bureaux, à l'exception de celles admises à l'article AUL 2.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Constructions à destination d'industrie.

Constructions à destination d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

ARTICLE AUI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire fonctionnement ou à la surveillance des activités admises.

Les constructions et installations à destination agricole à condition qu'elles soient compatibles avec les autres usages admis sur la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUL3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Aucun accès direct n'est admis sur les axes RD 1330 et RD 201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE AUL4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE AUL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE AUL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$).

6.2. Dispositions particulières relatives aux RD1330, RD1016 et RD201.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1330, RD1016 et RD201. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

ARTICLE AUL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE AUL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

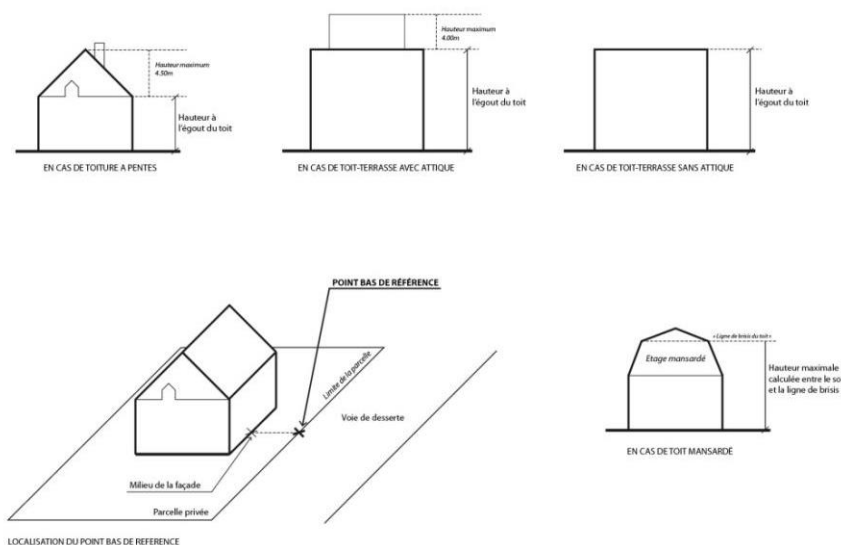


Schéma 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

10.2. Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur à l'égout est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE AUL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois.... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

11.3 Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures sont obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage et doublées d'une haie vive d'essence variées.

Tant en front à rue que sur les limites séparatives les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut. Il pourra être dérogé à ces règles de hauteur, lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire pour exercer l'activité admise sur l'unité foncière ou pour assurer la sécurité.

ARTICLE AUL12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE AUL13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords de la RD 1016, tel que figuré dans l'OAP « Plaine agricole, des sports et des loisirs », devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

Les nappes imperméabilisées d'un seul tenant de plus de 400 m² sont interdites.

ARTICLE AUL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUL15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUL16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est située dans la partie Sud-Est, entre la RD1330 et l'ancien aéroport de la base aérienne 110.

L'objectif de cette zone peu ou pas desservie par les réseaux est d'accueillir des constructions d'activité en lien avec les zones d'activités voisines.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU à l'appui d'un projet global portant programmation et orientations d'aménagement. Des études environnementales devront être menées sur ce site lorsque le projet sera précisé et avant son ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles admises à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination d'entrepôt, leurs extensions ou leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8, 2AU-10, 2AU- 11, 2AU- 12 et 2AU 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 2AU-3, 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8 et 2AU-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les CINASPIC sous réserve qu'elles concernent des installations d'infrastructures de réseaux (aménagement au sol ou en sous-sol).

Les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu’elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l’incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l’enlèvement des ordures ménagères, d’y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l’installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d’assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (*se référer au schéma d’assainissement de la CAC dans l’annexe sanitaire*)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d’assainissement. En cas d’impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3 Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.

Le retrait est au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

6.2. Prescriptions spécifiques aux RD 1330 et RD 201

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1330, RD1016 et RD201. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Des constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

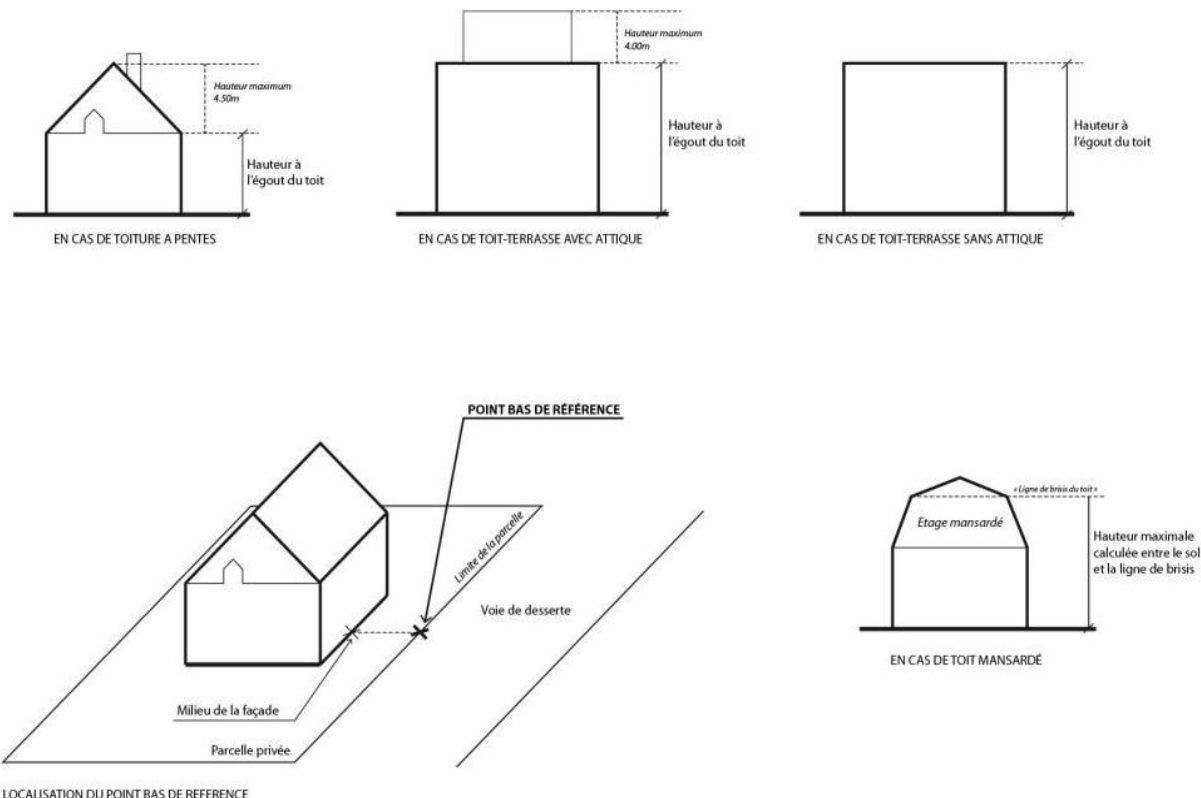


Schéma n° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

10.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Pour les installations techniques militaires, il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

ARTICLE 2AU-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone naturelle « N » couvre les espaces naturels peu ou pas équipés à protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages. Elle comprend 6 secteurs : Na, Nb, Nc, Nj, NI et Nv.

↳ La zone N :

Cette zone naturelle, présentant un grand intérêt paysager et écologique, est composée de la majorité des espaces boisés de la commune. Elle comprend notamment les secteurs qui font l'objet de protection comme les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique, les secteurs Natura 2000, les espaces boisés classés :

- le coteau de Vaux,
- le coteau de Laversine,
- le site forestier de la Haute Pommeraye,
- le Bois Saint-Romain.

↳ Le secteur Na

Le secteur Na correspond au lit de l'Oise.

↳ Le secteur Nb

Le secteur Nb couvre le secteur situé entre l'Oise et la route de Vaux.

↳ Le secteur Nc

Le secteur Nc correspond au cimetière du Plessis-Pommeraye qui s'inscrit dans un environnement très paysager.

↳ Le secteur Nj :

Le secteur Nj couvre les espaces occupés par des jardins familiaux.

↳ Le secteur NI

Le secteur NI correspond aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises à l'article N-2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après ;

En N, Na, Nb, Nj

- Les aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des sites et paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie et aux cheminements piétons, cyclistes, équestres..., aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, d'accès aux communications numériques, de gestions des eaux pluviales et usées, de prévention de risques (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Et en Na,

- Les constructions ou installations liées aux activités fluviales et à l'exploitation du domaine public fluvial.

Et en Nb

- La reconstruction des bâtiments ou parties de bâtiments régulièrement édifiés, et détruits ou démolis après sinistre, dès lors que la reconstruction ne dépasse ni la surface plancher, ni le volume, ni l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiments existants avant destruction ou démolition.
- Les travaux sur des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU dans le volume bâti existant, ainsi que leur extension sous réserve que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante et ne crée pas un logement supplémentaire.

Et en zone Nc,

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service funéraire ainsi qu'à l'accueil du public.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places, sous réserve d'intégrer un traitement paysager.

Et en Ni,

- Les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

Et, en Nj,

- Les abris de jardin sous réserve d'être d'une superficie inférieure à 10m².

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies rapides de la RN16, de la RN330 ou de la RD200/201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Lorsque le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, le branchement à ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur la parcelle ou l'unité foncière et conforme à la réglementation de la CAC. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales (*Se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire*)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et de numérique

Les branchements privés sur les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

6.2. Dispositions particulières

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1016, RD 210 et de la RD 1330. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVE

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer,

Les constructions seront implantées,

- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une des limites latérales,
- Soit en retrait.

7.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer,

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

7.1.3. Implantation en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma n° 1).

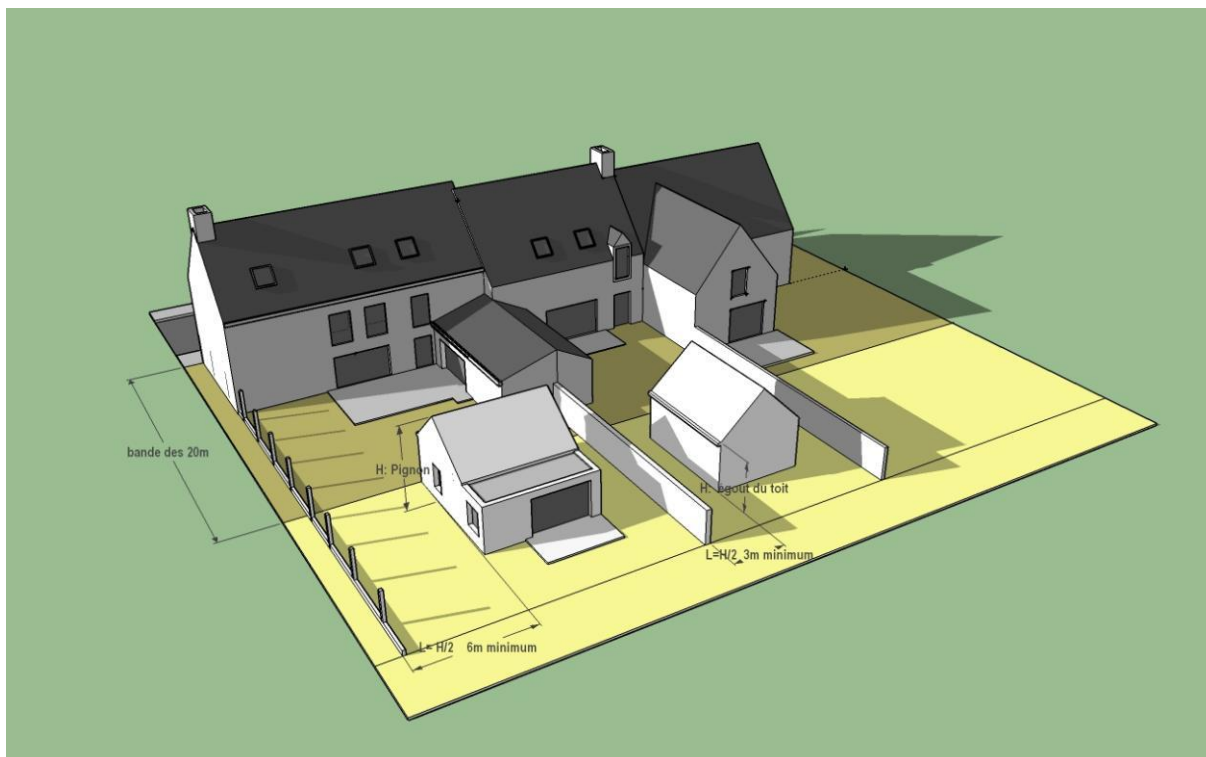


Schéma n° 1 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

7.2. Dispositions particulières

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

L'implantation en limite séparative est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 2).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°2).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

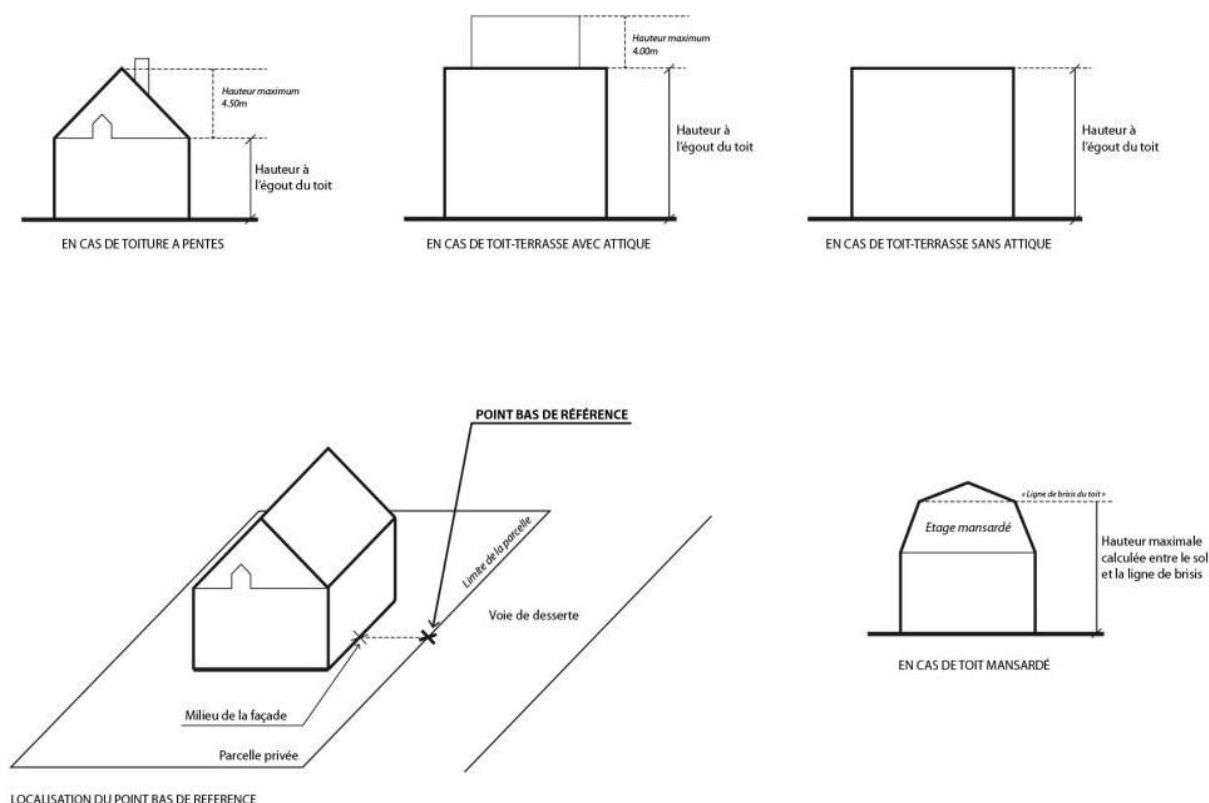


Schéma n° 2 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

10.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois,... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

11.3. Toitures

Les toitures sont principalement à pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas où :

- 1/ la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la de toiture en toitures à pentes.
- 2/ la toiture-terrasse couvre les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPICs.

11.4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

11.4.1. Dans les zones N, NI Nj, Nv

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essence variées. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

11.4.2. Dans la zone Nb et Nc,

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées,
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essences diversifiées ;
- soit d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux de teinte foncée, doublé ou non d'une haie vive.

Les murs pleins et les murets sont traités en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ainsi que les matériaux précaires (ex : tôles métalliques ou plastiques).

Dans le secteur Nb, sur les limites séparatives de propriété, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essence variées. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement imperméabilisées d'un seul tenant de plus de 400 m² sont interdites.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'espaces paysagers à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

13.2. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage » sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N_{PV}

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Située dans la partie Sud-Est de la commune, cette zone correspond à l'emprise aéronautique de la Base aérienne militaire 110, qui n'est plus en activité à ce jour. Elle est actuellement occupée par les pistes de l'aérodrome ainsi que par d'anciennes constructions militaires désaffectées.

Cette zone est destinée accueillir l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol.

L'ensemble de la zone N_{PV} fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

Cette zone est concernée par un risque pyrotechnique, en raison de son passé militaire. L'aménagement de la zone devra être précédé d'une étude spécifique et, si nécessaire, d'une dépollution pyrotechnique dans des conditions strictes de sécurité, sur les secteurs à aménager.

ARTICLE Npv1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article Npv 2.

ARTICLE Npv2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque et à la gestion et l'entretien de ces installations, sont autorisés, dans la mesure où les études relatives aux travaux concernés, demandées par la législation en vigueur, sont réalisées.

Les CINASPIC sous réserve qu'elles concernent des installations d'infrastructures de réseaux (aménagement au sol ou en sous-sol).

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, l'aménagement, l'adaptation et le changement de destination des bâtiments militaires conservés pour des raisons d'ordre historique et patrimonial.

ARTICLE Npv3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le site doit être desservi par des voies ou des accès dont les caractéristiques correspondent à la destination de la zone, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future.

ARTICLE Npv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eaux potables doit l'être par branchement à un réseau collectif de distribution.

4.2. Assainissement

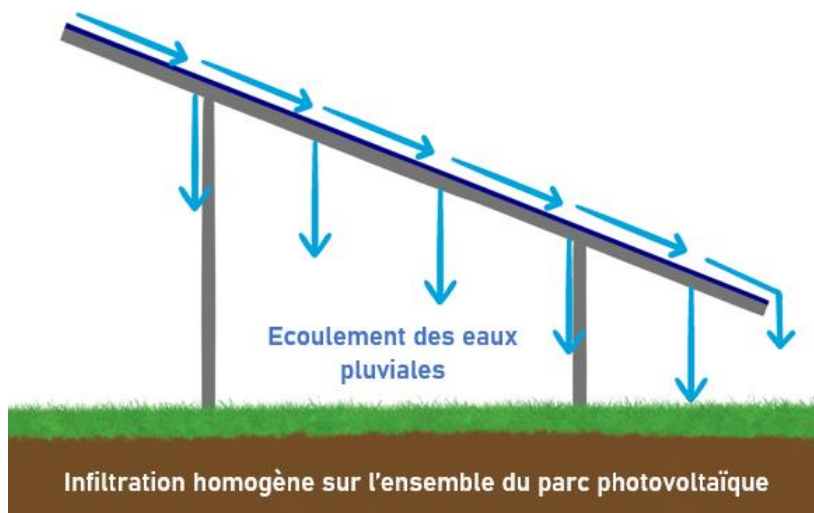
4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les constructions et installations liées au projet photovoltaïque devront veiller à ne pas modifier de manière substantielle l'infiltration des eaux. Elles devront également veiller à garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les tables photovoltaïques devront permettre l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, en prévoyant des interstices entre les modules et entre les rangées de panneaux.



Principe d'écoulement des eaux entre les modules et les rangées photovoltaïques

ARTICLE Npv5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Npv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront s'implanter soit en limites des voies et emprises publiques, soit en retrait de celles-ci.

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1330, à l'exception des constructions et installations prévues par l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N_{pv}7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les panneaux photovoltaïques et postes techniques seront implantées à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE N_{pv}8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE N_{pv}9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N_{pv}10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N_{pv}11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les postes de transformation et les postes de livraison devront s'intégrer au mieux dans le paysage grâce à une forme compacte et une teinte s'approchant de la teinte des panneaux photovoltaïques ou des espaces naturels environnants et évitant ainsi que ces installations se détachent visuellement dans le paysage.

ARTICLE N_{pv}12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Npv13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des haies arbustives et arborées devront être plantées en bordure du site afin de permettre une meilleure intégration paysagère des installations. Des fenêtres visuelles pourront être aménagées ponctuellement dans ce linéaire de haie afin de permettre la mise en valeur d'éléments patrimoniaux.

ARTICLE Npv14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Npv15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

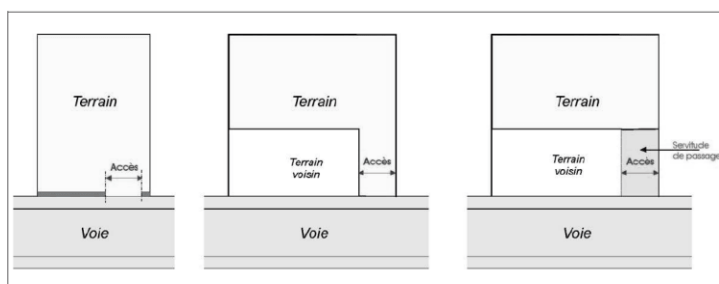
ARTICLE Npv16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous le sont à titre informatif. **Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.**

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



Acrotère : L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité, non compris les éléments d'ornementation et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

Annexe : Sont considérées comme annexes les constructions secondaires jusqu'à 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,5 mètres telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ... Les bâtiments annexes peuvent être ou non accolés à l'habitation sans pour autant pouvoir déroger à l'article 7 de chaque zone du présent Plan Local d'Urbanisme

Attique : Dernier niveau édifié au sommet d'une construction, en retrait et de dimensions inférieures aux autres niveaux de la construction.

Comble : C'est l'espace intérieur d'une construction situé sous la toiture et séparé des niveaux inférieurs par un plancher.

Construction à destination d'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Construction à destination de bureaux

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à des activités, telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notion de la mise à disposition des locaux à la clientèle qui distingue la destination " bureau " de la destination " commerce ».

Constructions à destination de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et **accessibles à la clientèle**, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut).

Construction à destination d'entrepôt : Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités d'entreposage de produits ou de matériaux.

Constructions à destination d'habitation

Cette destination concerne tous les logements, quels que soient leur catégorie, financement, constructeur et type (individuel ou collectif). Elle intègre les logements-foyers (tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes) dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation), logements de gardien, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location.

Construction à destination d'hébergement hôtelier

Cette destination concerne les constructions qui proposent un hébergement **temporaire et assorti de services qui relèvent de l'activité de service hôtelier**.

Construction à destination d'industrie

Cette destination comprend les locaux et installations principalement affectés à des activités-collectives de production de biens à partir de matières brutes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

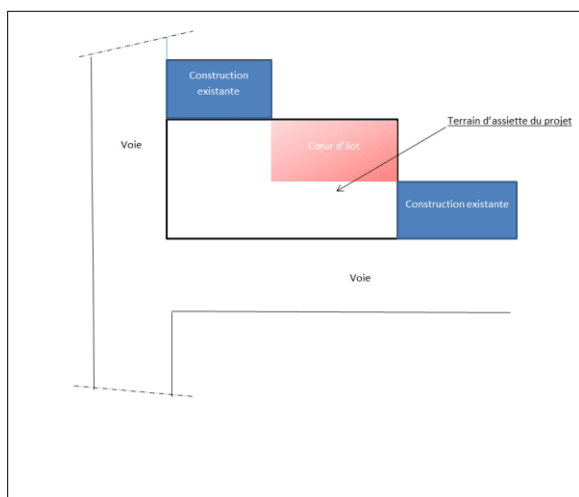
Cette catégorie englobe l'ensemble des constructions et installations de statut public ou privé qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Elle recouvre des équipements d'infrastructures (ex. réseaux) et de superstructure (ex. bâtiment à usage scolaire).

Les CINASPIC correspondent **notamment** aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches et haltes garderies, publiques ou privées
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, publics ou privés
- Les établissements universitaires, publics ou privés
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de santé...
- Les établissements destinés à l'accueil de certaines populations : maisons de retraite, établissement d'accueil de personnes handicapées...
- Les établissements culturels et culturels spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Cœur d'îlot : Le cœur d'îlot est la partie interne de l'îlot non contigüe aux constructions existantes implantées sur les parcelles voisines au moment du dépôt du permis de construire.



Egout du toit (Hauteur) : L'égout du toit est la limite, ou la ligne basse d'un pan de toiture.

Emprise publique : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts publics qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux et parcs publics, les places publiques, liaisons douces...

Encorbellement : Construction en saillie sur le plan vertical d'un mur et éventuellement soutenue par des corbeaux ou des consoles.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (voiries, accès, piste cyclable, cheminement piéton), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Extension : Construction additionnelle et directement attenante à la construction principale et destinée au même usage que cette dernière. Les vérandas sont notamment considérées comme des extensions des constructions à destination d'habitation. Toutefois, dès lors que l'extension représente une addition de surface supérieure à 50% au bâtiment existant, le projet de construction sera analysé en tant que construction nouvelle

Façades : Faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Ilot : L'îlot est un espace bâti ou non bâti délimité par des voies.

Impasse : Voie sans issue.

Limites séparatives : Ce sont les limites qui séparent deux terrains ou unités foncières, autre que celle à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- la limite de fond de parcelle qui n'a pas de contact avec les voies ou emprises publiques.

Aucune baie n'est autorisée sur un mur implanté en limite séparative.

Marge de retrait : La marge de retrait est l'espace compris entre une voie ou une emprise publique et la façade de la construction. Elle peut résulter de l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). Ne sont pas compris dans la marge de retrait les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons et les escaliers ainsi que les parties enterrées de constructions.

Marge d'isolement ou marge de recul : La marge d'isolement est l'espace de retrait imposé ou volontaire par rapport à toutes les limites séparatives de l'unité foncière.

Mur bahut : un mur bas surmonté d'un ouvrage telle une grille de clôture.

Niveau : Ensemble de locaux situés sur un même plan horizontal

Niveau semi-enterré : Niveau sous le plancher bas du rez-de-chaussée et situé à moins d'un 1 mètre du terrain naturel au droit de la construction.

Pignon : Partie supérieure, en général triangulaire d'un mur, dont le sommet porte le bout du faitage d'un comble.

Rez-de-chaussée : Un rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le plancher est sensiblement au niveau de la rue ou du sol.

Saillie : Constituent une saillie, les parties ou éléments d'une construction en avancée sur le nu de la façade (balcon, corniche...).

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie.

Toiture-terrasse : Une toiture quasiment plate ne comportant que de légères pentes horizontale (inférieures à 8%) qui permettent l'écoulement des eaux pluviales.

Topographie : forme du terrain, relief d'un lieu.

Unité foncière : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie : La voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Les voies sont ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelques que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes...)

Zone non aedificandi : Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions.