

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Il s'agit de la partie opérationnelle de la ZAC du Val Pompadour créée le 18 Juillet 2000

Cette partie opérationnelle comprend 2 secteurs UZA et UZB :

- Le secteur UZA est destiné aux constructions à usage de bureaux, d'activités économiques et d'équipements.
- Le secteur UZB est destiné aux constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements publics.

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZA

Ce secteur UZA est destiné aux constructions à usage de bureaux, d'activités économiques et d'équipements.

Il est constitué de 3 Sous-secteurs UZAa, UZAb et UZAc.

Article UZA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

1-1. Les constructions à usage d'habitation, sauf cas particuliers visés à l'article UZA2 ;

1-2. Les constructions à usage d'exploitations agricoles.

1-3. Les dépôts de véhicules ;

1-4. Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;

1-5. Les dépôts divers ;

1-6. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'aménagement préalables à l'aménagement des terrains de la ZAC, de construction, ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou la gestion des eaux pluviales ;

1-7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1-8. Les habitations légères de loisirs ;

1-9. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-10. Les parcs d'attraction.

Article UZA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2-1. Les habitations à condition qu'elles soient strictement liées à la surveillance et au bon fonctionnement des entreprises (gardiennage...) et qu'elles soient intégrées aux constructions principales ;

2-2. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Article UZA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3-2. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3-4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-5. L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article UZA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Réseau d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert selon sa nature ou sa destination doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

4-2. Réseau d'assainissement :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement conformément aux textes en vigueur, notamment les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002-1308 du 16 Avril 2002 portant autorisation de création d'une zone imperméabilisée de 29,5 hectares dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C du Val Pompadour.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

4-2-1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou galeries techniques raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2. Eaux pluviales :

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces. Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans le zonage pluvial départemental en vigueur, annexé au présent PLU.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles.

4-3. Réseau d'assainissement :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-4. Collecte des déchets :

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets, dont les dimensions et la localisation devront permettre une collecte sélective de déchets.

Article UZA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Les constructions pourront s'implanter avec un retrait au moins égal à 3,00 mètres par rapport aux limites avec les voies et emprises publiques.

6-2. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dans le sous-secteur **UZAc**, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives.

7-2. Dans les autres sous-secteurs, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Elles pourront s'implanter sur la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

7-3. En cas de retrait, les constructions devront s'implanter :

- à une distance minimale de 5.00 m. de la limite séparative, si la hauteur de la construction est inférieure à 10.00 m. ;
- de telle manière que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, dans les autres cas.

7-4. L'ensemble des dispositions visées ci-dessus n'est pas applicable aux installations techniques liées à l'exploitation du réseau ferroviaire. Celles-ci peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-5. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- qu'une distance d'au moins 5 mètres les sépare ;
- que les baies générant des vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.

8-2. L'ensemble des dispositions visées ci-dessus n'est pas applicable aux installations techniques liées à l'exploitation du réseau ferroviaire.

8-3. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment.

Article UZA 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 50% de la superficie des terrains dans les sous-secteurs UZAa et UZAb ;
- 30% dans le sous-secteur UZAc.

9-2. Les dispositions édictées à l’alinéa 9-1 ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif en UZAc.

9-3. Les débords autorisés aux articles UZA 6, UZA 7 et UZA 8 pour permettre l’isolation par l’extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l’emprise au sol.

Article UZA 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 20 mètres à compter de la cote du terrain après terrassement.

10-2. Cette hauteur maximum est ramenée à 12 m. dans le sous-secteur UZAc.

Article UZA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel de l’article R. 111-21 du Code de l’Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11-1. Dispositions générales :

L’ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d’ascenseurs, sorties d’escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d’air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les descentes d’eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d’eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les nouvelles constructions doivent respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

11-2. Traitement des toitures et des superstructures :

Les toitures accessibles ou non accessibles doivent être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu’elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques...).

11-3. Clôtures :

Dans le sous-secteur UZAc, les clôtures seront constituées :

- De bosquets arborés clôturés par des haies sur les limites avec la coulée verte, avec la station d'épuration du SIAAP et avec les voies et emprises publiques, l'ensemble ayant une largeur minimale de 5 m.
- De bosquets arborés clôturés par une haie sur les autres limites, l'ensemble ayant une largeur minimale de 3,50 m.

Dans les autres sous-secteurs, sauf impératifs de sécurité justifiés par la nature des activités développées sur la propriété, les clôtures entre domaines privés et publics ne peuvent comporter de partie pleine sur une hauteur supérieure à 0,90 mètre par rapport au niveau de référence de la rue et la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Article UZA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dispositions générales :

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre nette qu'elles occupent.

12-2. Normes de stationnement automobile

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement dans toutes les zones Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) : 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m ² de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m ² de surface de plancher Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m ² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m ² par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

Article UZA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Tout nouveau projet doit respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

13-2. Dans le sous-secteur UZAb, 10 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives.

13-3. Ce minimum est porté à :

- 20 % dans le sous-secteur UZAa ;
- 30 % dans le sous-secteur UZAc ;

13-4. Les surfaces ainsi dégagées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² ;

13-5. Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules situées en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.

13-6. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

13-7. Les dispositions édictées aux alinéas 13-3 et 13-4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en UZAc.

Article UZA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZB

Ce secteur UZB est destiné aux constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements publics.

Il est constitué de 4 Sous-secteurs UZBa, UZBb, UZBc et UZBd.

Article UZB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

1-1. Les constructions à usage d'exploitations agricoles.

1-2. Les dépôts de véhicules ;

1-3. Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;

1-4. Les dépôts divers ;

1-5. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'aménagement préalables à l'aménagement des terrains de la ZAC, de construction, ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou la gestion des eaux pluviales ;

1-6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction ;

1-10. Sous-secteur UZBa :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entrepôt.

1-11. Sous-secteurs UZBb, UZBc et UZBd :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

Article UZB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les commerces ne pourront s'implanter que de manière à disposer d'une vitrine commerciale constituant notamment l'accès principal à l'espace commercial sur la voie nouvelle 2 ou sur la voie de liaison entre la RD 94 et la RD 60 déviée (future RD 2).

2-2. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Article UZB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3-2. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3-4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-5. L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article UZB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Réseau d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert selon sa nature ou sa destination doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

4-2. Réseau d'assainissement :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement conformément aux textes en vigueur, notamment les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002-1308 du 16 Avril 2002 portant autorisation de création d'une zone imperméabilisée de 29,5 hectares dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C du Val Pompadour.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

4-2-1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou galeries techniques raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2. Eaux pluviales :

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces. Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans le zonage pluvial départemental en vigueur, annexé au présent PLU.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles.

4-3. Réseau d'assainissement :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-4. Collecte des déchets :

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets, dont les dimensions et la localisation devront permettre une collecte sélective de déchets.

Article UZB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Les constructions pourront être édifiées en recul ou à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale à la limite tenant lieu d'alignement.

6-2. Des dispositions différentes à la règle ci-dessus pourront être imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation.

Les constructions peuvent alors s'implanter soit à l'alignement (existant ou futur) des voies ou emprises publiques, soit en recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur).

6-3. Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

6-4. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dans le sous-secteur **UZBa**, les constructions en superstructure pourront s'implanter sur les limites ou en retrait :

- sur la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe ;
- en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe ;
- en respectant un retrait à condition que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des vues directes.

7-2. Dans les sous-secteurs **UZBb** et **UZBc** :

7-2-1. Dans une bande de 16m comptés perpendiculairement aux limites des voies et emprises publiques les constructions en superstructure pourront s'implanter en limite ou en retrait :

- soit sur les limites séparatives si les façades ne comportent pas de vue directe ;
- soit en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à :
 - 3 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe ;

- la moitié de la hauteur de la façade dans les autres cas, avec un minimum de 3 mètres.

7-2-2. Au delà de cette bande, les constructions devront s'implanter de telle manière que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

7-3. Dans le sous-secteur UZBd :

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives :

- En limite, si la façade ne comporte pas de vues directes.
- En cas de retrait de la façade, celle-ci sera implantée à une distance au moins égale à :
 - 3 m en cas de façade sans vues directes,
 - 8 m en cas de façade avec vues directes

7-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- qu'une distance d'au moins 8 mètres les sépare ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8-2. La distance entre constructions non contiguës est réduite à 2,50 m si l'une des constructions constitue un local annexe du bâtiment principal (garage, locaux de stockage des déchets...etc.).

8-3. Il n'est pas fixé de règles de distance minimum pour les ouvrages techniques de service public d'intérêt général.

8-4. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment.

Article UZB 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière ou du lot.

9-2. Les débords autorisés aux articles UZB 6, UZB 7 et UZB 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UZB 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

Les hauteurs sont comptées

- soit, dans les sous-secteurs UZBa, UZBb et UZBd, par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, soit PHEC = 35,50 m NGF. Dans ce cas, les hauteurs absolues des constructions pourront donc varier en fonction du niveau des terrassements ;
- soit, dans le sous-secteur UZBc, par rapport au niveau du terrain d'assiette après terrassement.

10-2. Dispositions spécifiques

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **dans le sous-secteur UZBa :**
 - 5,50 m. à l'égout du toit et 8,50 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
 - 6,50 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse ;
- **dans les sous-secteurs UZBb et UZBd :**
 - 8,00 m. à l'égout du toit et 11,00 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
 - 9,00 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse ;
- **dans le sous-secteur UZBc :**
 - 14,00 m. à l'égout du toit et 17,00 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
 - 17,00 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse.

De plus, dans le sous-secteur UZBc, la surface du dernier plancher occupé (la dalle d'une toiture-terrasse n'étant pas considérée comme un plancher) ne pourra excéder 40 % de la surface du plancher immédiatement inférieur.

Article UZB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Rappel de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11-1. Dispositions générales :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

Les nouvelles constructions doivent respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

11-2. Dispositions spécifiques :

Dans le sous-secteur UZBc, le dernier niveau occupé devra faire l'objet d'un traitement architectural spécifique le distinguant clairement des autres niveaux. Un retrait de la façade du dernier niveau par rapport à l'alignement de la façade des étages courant en est un exemple.

11-3. Traitement des toitures et des superstructures :

Les toitures accessibles ou non accessibles doivent être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques...).

11-4. Clôtures :

Les clôtures entre domaines privés et publics ne peuvent comporter de partie pleine sur une hauteur supérieure à 0,90 mètre par rapport au niveau de la rue.

- la hauteur totale des clôtures sur voirie et espace public ne peut dépasser 2,00 mètres.
- la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Article UZB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dispositions générales :

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre nette qu'elles occupent.

Des servitudes de passage permettront l'accès aux garages prévus en continuité et au-delà des emprises foncières propres à chaque propriété.

12-2. Normes de stationnement automobile

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1 place par logement</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement dans toutes les zones</p> <p>Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) : 1 place pour 5 unités</p>
Artisanat et commerce	<p>1 place par tranche complète de 200m² de surface de plancher</p> <p>Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher</p>
Bureaux	<p>1 place par tranche complète de 90m² de surface de plancher</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant</p> <p>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m ² par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

Article UZB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Tout nouveau projet doit respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

13-2. 3/4 de la surface des espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives.

13-3. Les surfaces ainsi dégagées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

13-4. Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules situées en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.

13-5. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article UZB 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.