

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITION 1 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	6
DISPOSITION 2 : Division du territoire en zones	6
DISPOSITION 3 : Adaptations mineures et dérogations	7
DISPOSITION 4 : Constructions existantes	7
DISPOSITION 5 : Permis de démolir	7
DISPOSITION 6 : Clôtures	7
DISPOSITION 7 : ravalement	7
DISPOSITION 8 : Reconstruction des bâtiments	7
DISPOSITION 9 : Canalisations de gaz haute pression	8
DISPOSITION 10 : Application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme	8
TITRE II ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	10
UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	10
UA 3 – Accès	10
UA 4 – Desserte par les réseaux	11
UA 5 – Caractéristiques des terrains	12
UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	12
UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
UA 9 – Emprise au sol	14
UA 10 – Hauteur maximum	14
UA 11 – Aspect extérieur – Clôtures	15
UA 12 – Stationnement	17
UA 13 – Espaces libres et plantations	19
UA 14 – Coefficient occupation du sol (COS)	20
UA 15 - Performances énergétiques et environnementales	20
UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	20
ZONE UB	21
UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	21
UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	21
UB 3 – Accès	21
UB 4 – Desserte par les réseaux	22
UB 5 – Caractéristiques des terrains	23
UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	23
UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
UB 9 – Emprise au sol	25
UB 10 – Hauteur maximum	25
UB 11 – Aspect extérieur – Clôtures	26
UB 12 – Stationnement	28
UB 13 – Espaces libres et plantations	30
UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	31
UB 15 - Performances énergétiques et environnementales	31
UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	32

ZONE UC	33
UC 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	33
UC 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières	33
UC 3 – Accès	34
UC 4 – Desserte par les réseaux	34
UC 5 – Caractéristiques des terrains	35
UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	35
UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
UC 9 – Emprise au sol	39
UC 10 – Hauteur maximum	40
UC 11 – Aspect extérieur – Clôtures	40
UC 12 – Stationnement	43
UC 13 – Espaces libres et plantations	45
UC 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	46
UC 15 - Performances énergétiques et environnementales	46
UC 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	46
ZONE UD	47
UD 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	47
UD 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières	47
UD 3 – Accès	47
UD 4 – Desserte par les réseaux	48
UD 5 – Caractéristiques des terrains	49
UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	49
UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50
UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
UD 9 – Emprise au sol	52
UD 10 – Hauteur maximum	52
UD 11 – Aspect extérieur – Clôtures	54
UD 12 – Stationnement	56
UD 13 – Espaces libres et plantations	58
UD 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	59
UD 15 - Performances énergétiques et environnementales	59
UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	59
ZONE UE	60
UE 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	60
UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières	60
UE 3 – Accès	60
UE 4 – Desserte par les réseaux	61
UE 5 – Caractéristiques des terrains	62
UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	62
UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	63
UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	65
UE 9 – Emprise au sol	65
UE 10 – Hauteur maximum	66
UE 11 – Aspect extérieur – Clôtures	67
UE 12 – Stationnement	69
UE 13 – Espaces libres et plantations	71
UE 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	72
UE 15 - Performances énergétiques et environnementales	72
UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	72
UEc 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	73
UEc 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières	73
UEc 3 – Accès	73
UEc 4 – Desserte par les réseaux	74

UEc 5 –	Caractéristiques des terrains	75
UEc 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	75
UEc 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
UEc 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	76
UEc 9 –	Emprise au sol	76
UEc 10 –	Hauteur maximum	101
UEc 11 –	Aspect extérieur – Clôtures	101
UEc 12 –	Stationnement	104
UEc 13 –	Espaces libres et plantations	105
UEc 14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	105
UEc 15 –	Performances énergétiques et environnementales	105
UEc 16 –	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	106
ZONE UF		107
UF 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	107
UF 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	107
UF 3 –	Accès	108
UF 4 –	Desserte par les réseaux	108
UF 5 –	Caractéristiques des terrains	109
UF 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	109
UF 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	110
UF 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	111
UF 9 –	Emprise au sol	111
UF 10 –	Hauteur maximum	111
UF 11 –	Aspect extérieur - Clôtures	112
UF 12 –	Stationnement	114
UF 13 –	Espaces libres et plantations	116
UF 14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	117
UF 15 –	Performances énergétiques et environnementales	117
UF 16 –	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	117
ZONE UG		118
UG 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	118
UG 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	118
UG 3 –	Accès	118
UG 4 –	Desserte par les réseaux	119
UG 5 –	Caractéristiques des terrains	120
UG 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	120
UG 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	120
UG 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	121
UG 9 –	Emprise au sol	121
UG 10 –	Hauteur maximum	122
UG 11 –	Aspect extérieur – Clôtures	123
UG 12 –	Stationnement	125
UG 13 –	Espaces libres et plantations	127
UG 14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	128
UG 15 –	Performances énergétiques et environnementales	128
UG 16 –	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	128
ZONE UH		129
UH 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	129
UH 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	129
UH 3 –	Accès	129
UH 4 –	Desserte par les réseaux	130
UH 5 –	Caractéristiques des terrains	131
UH 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	131

UH 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	131
UH 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	132
UH 9 –	Emprise au sol	132
UH 10 –	Hauteur maximum	132
UH 11 –	Aspect extérieur – Clôtures	133
UH 12 –	Stationnement	135
UH 13 –	Espaces libres et plantations	138
UH14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	139
UH 15 -	Performances énergétiques et environnementales	139
UH 16 –	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	139

ZONES UPM **140**

UPM 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	140
UPM 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	140
UPM 3 –	Accès	140
UPM 4 –	Desserte par les réseaux	141
UPM 5 –	Caractéristiques des terrains	142
UPM 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	142
UPM 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	142
UPM 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	143
UPM 9 –	Emprise au sol	143
UPM 10 –	Hauteur maximum	143
UPM 11 –	Aspect extérieur – Clôtures	143
UPM 12 –	Stationnement	145
UPM 13 –	Espaces libres et plantations	147
UPM 14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	148
UPM 15 -	Performances énergétiques et environnementales	148
UPM 16 –	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	148

TITRE III ZONE NATURELLE **149**

ZONE N **150**

N 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	150
N 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières	150
N 3 –	Accès	150
N 4 –	Desserte par les réseaux	150
N 5 –	Caractéristiques des terrains	151
N 6 –	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	151
N 7 –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	151
N 8 –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	152
N 9 –	Emprise au sol	152
N 10 –	Hauteur maximum	152
N 11 –	Aspect extérieur – Clôtures	152
N 12 –	Stationnement	154
N 13 –	Espaces libres et plantations	154
N 14 –	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	155

TITRE IV ANNEXES : DEFINITIONS, EXEMPLES, PRESCRIPTIONS, LISTES DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-III-2 DU CODE DE L'URBANISME ET DES EMBLEMEMENTS RESERVES ET CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES. **156**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITION 1 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.
- 2 - En vertu de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».
- 3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui sont annexées au PLU.
- 4 - Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :
 - Les espaces naturels sensibles du Département,
 - Le droit de préemption urbain,

DISPOSITION 2 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines et zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

- 1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".
- 2 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".
- 3 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).
- 4 - Les « **espaces verts-protégés** » introduits par l'article **L.123-1-5-III-2** sont eux aussi repérés sur les documents graphiques et dont le détail figure à la disposition 13.
- 5 - Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, en infrastructure ou en superstructure, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.
- 6 - Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - Zone UA :** zone de centre-ville,
 - Zone UB :** zone d'habitat principalement collectif,
 - Zone UC :** zone d'habitat principalement collectif,
 - Zone UD :** zone d'habitat pavillonnaire et collectif,
 - Zone UE :** zone d'habitat principalement pavillonnaire,
 - Zone UF :** zone mixte à vocation principalement économique,

- Zone UG :** zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins et du quartier Ledoux,
- Zone UH :** zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de restructuration urbaine du quartier Novéos, du parc technologique et du parc des Sports,
- Zone UPM :** zone d'habitat principalement collectif correspondant aux zones de plan masse.

DISPOSITION 3 : Adaptations mineures et dérogations

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites, à l'exception des cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Par ailleurs, peuvent être autorisées au titre de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITION 4 : Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas l'aggraver.

DISPOSITION 5 : Permis de démolir

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une demande de permis de démolir pour toute démolition sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.427-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute démolition est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 6 : Clôtures

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la mise en place de clôture sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.427-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute mise en place de clôture est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 7 : ravalement

Par Arrêté Préfectoral du 15 février 1993, la commune du Plessis Robinson est inscrite sur la liste des communes auxquelles, sont applicables les dispositions prévues aux articles L132-1 à L132-5 et R131-1 du code de la Construction et de l'Habitation relatives au ravalement des immeubles.

DISPOSITION 8 : Reconstruction des bâtiments

Conformément à l'article L.111-3 du Code l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

DISPOSITION 9 : Canalisations de gaz haute pression

Les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

DISPOSITION 10 : Application de l'article ~~R123-10-1~~ R151-21 du code de l'urbanisme

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement est apprécié lot par lot.

DISPOSITION 11 : Aspect extérieur des constructions

Les projets peuvent être refusés pour des motifs d'ordres architecturaux notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou d'un paysage naturel ou urbain environnant.

TITRE II
ZONES URBAINES

ZONE UA

**Cette zone correspond au centre-ville.
Elle comprend deux secteurs UAa et UAb**

UA 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UA 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UA 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile.

La largeur des voies d’accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d’une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territorial ~~communaux~~ ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UA 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dans le secteur UAa :

6.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (existantes ou à créer) ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à l'alignement. Un recul pourra être autorisé pour s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes avec le parcellaire immédiatement riverain.

6.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (existantes ou à créer) et aux voies piétonnes (existantes ou à créer)

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques ou jusqu'à l'alignement des voies.

6.2. Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, celles-ci doivent présenter une continuité de façade de manière à constituer un front bâti. Toutefois, des ruptures de bâti ponctuelles peuvent être autorisées pour animer le style architectural.

Une discontinuité du front bâti est autorisée dans le cas d'un retrait des constructions par rapport à l'alignement.

UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :**

- 7.1.1.** A l'exception des cas visés au 7.1.2 du présent article, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci à condition que la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.1.2.** La surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.L.U., dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1.1, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que les éléments de façades créés dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci dans les conditions ci-après :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre terrains du secteur UAb :

Les constructions sont autorisées jusqu'en limite séparative.

7.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives communes du secteur UAb et à une autre zone y compris au secteur UAa. :

- ◆ Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- ◆ Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait moyen minimum de 1 m.

7.2.3. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier aura une distance moyenne minimum de 1 m.

UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- 8.1.1.** La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière n'est pas autorisée à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contiguës aux constructions.
- 8.1.2.** L'implantation de plusieurs constructions ou installations destinées à accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sur une même unité foncière.

8.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

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

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une au moins de ces façades comporte des baies.
- 3 m dans les autres cas.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les séparent des autres bâtiments.

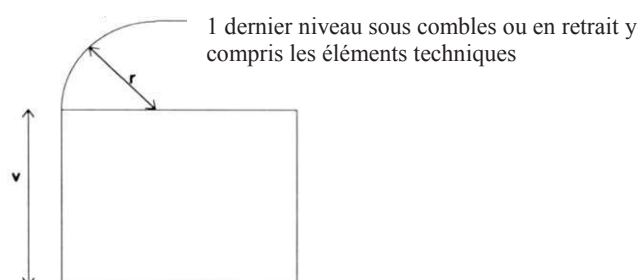
UA 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10 – Hauteur maximum

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- Sur un front bâti du n° 4 au n° 16 de l'avenue du Général Leclerc :
Les bâtiments doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par le schéma ci-dessous, se composant :
 - ♦ d'une verticale (v) inférieure ou égale à 14 mètres,
 - ♦ d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon (r), tangent à la verticale en son sommet.



- Sur un front bâti du n° 12 au n° 16 de la rue de la Mairie :
La hauteur de ces bâtiments peut être au plus égale à la hauteur du bâtiment sis 10 rue de la Mairie.
- Autres :
La hauteur des constructions par rapport à la chaussée ne doit pas dépasser celle des bâtiments déjà existants sur une même propriété ou sur la propriété dont le terrain est issu en cas de division. Toutefois, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée côté impair rue de la Mairie et côté impair rue de la Ferme.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

A l'exception des cas énoncés ci-après, les façades des constructions sur rue doivent comporter une verticale qui ne peut être supérieure à 17 mètres à l'égout (ou à l'acrotère), en tout point par rapport à la voie la plus proche.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.1, et 10.2 à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UA 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Toitures

Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment et les constructions avoisinantes.

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Dispositions applicables dans le secteur UAa :

A l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et des toitures terrasses, chaque bâtiment doit comporter au minimum deux pentes de toiture. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.

11.3. Clôtures

11.3.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m.

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

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et/ou persistants ne devront pas dépasser 2 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.3.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.3.3. Dispositions particulières concernant le secteur UAa :

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

Toutefois, lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

11.4. Éléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UA 12 – Stationnement

12.1. Dispositions communes

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre d'emplacements nécessaires que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-dessous.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1.1. Rappels des normes techniques

. Dimensions des places :

- ◆ Longueur utile : 5 m
- ◆ Largeur utile :
 - 2,40 m pour les emplacements
 - 2,70 m pour les garages et box
 - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- ◆ sens unique : 3,50 m
- ◆ sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- ◆ double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- ◆ pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres pour les collectifs.

12.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

Habitation	Stationnement vélos : 1,5 m ² /logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m ² minimum/local.
Commerce	Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m ² de surface de plancher
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher

12.3. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p>< 500 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p>≥ 500 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher

Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4. Dispositions communes

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère

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

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.5. Dans le secteur UAa :

Les espaces libres devront être traités de manière paysagère afin de mettre en valeur le site.

13.6. Dans le secteur UAb :

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 20 % de la superficie totale du terrain en espaces verts,
- Les cœurs d'îlots devront être réalisés de manière paysagère.

UA 14 – Coefficient occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS

UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UB

Cette zone correspond à des secteurs restructurés récemment ou à des îlots inscrits dans une logique de renouvellement urbain, à court ou moyen terme.

Elle comprend deux secteurs UBa, UBb

UB 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UB 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UB 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ~~communaux~~ ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UB 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement de la voie, à l'exception des terrains grevés d'une servitude d'utilité publique empêchant le respect de ce recul.

Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter au plus près de l'alignement des voies.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur UBb

6.2.1. Pour les parcelles situées rue de Malabry, les constructions s'implanteront obligatoirement dans une bande de profondeur maximale de 18 m comptée à partir de l'alignement.

6.2.2. Les constructions respecteront une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.3. Saillies dans la marge de recul

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul jusqu'à l'alignement.

UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation en limite séparative

7.1.1. Formant limite avec la zone UD_a

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- ◆ la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 13 m,
- ◆ la longueur totale de la façade en limite n'excède pas 13 m,
- ◆ la façade ne comporte pas de baies

7.1.2. Formant limite avec les autres zones

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que les façades en limites séparatives ne comportent pas de baie.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives

7.2.1 Formant limite avec la zone UD_a

- ◆ **Lorsque la façade de la construction comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.2. Formant limite avec les autres zones

A l'exception des cas visés au 7.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments contigus.
- Les bâtiments autres que les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
 - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UB 10 – Hauteur maximum

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 18 m au faîtage

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UBb

La hauteur des constructions à l'exception des CINASPIC ne peut dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des CINASPIC ne peut dépasser 14m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UB 11 – Aspect extérieur – Clôtures**11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.**

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6.Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7.Clôtures

11.7.1. Sur les voies ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20 m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m.

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

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UB 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappels des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les terrains à l'angle de la rue de Malabry et de la rue d'Aulnay sur un linéaire de 75 m, à l'exception des normes de stationnement vélos et pour les bureaux.

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p>< 500 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p>≥ 500 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les places de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UB 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.3.Les dispositions générales

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

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

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

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles et des cas énoncés ci-après, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 30 % de la superficie totale du terrain en espace vert et au minimum un arbre par 200 m² d'espace vert.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

Exceptions :

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains situés à l'angle de la rue du tour de l'étang et l'avenue de la Résistance sur un linéaire de 45 m maximum et à l'angle de la rue de Malabry et de la rue d'Aulnay sur un linéaire de 75 m.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UC

Cette zone correspond à des secteurs d'habitations collectives, de générations différentes dont la plupart sont organisés autour d'espaces libres.

Elle comprend les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf.

Une partie du secteur UCa est couverte par une servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension, limitée à 5 m², des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.

UC 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain, à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UC 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

6.1. UCa, UCd

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul.

6.2. UCb

Les constructions doivent avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.

6.3. UCc

Les constructions doivent avoir un recul compris entre 3 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.

6.4. UCe

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.

6.5. UCf

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies à l'exception des accès aux bâtiments, piétons ou carrossables, qui s'implanteront à l'alignement.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.

UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. UCa, UCf

7.1.1. Sur les limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- ◆ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - ◆ les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m²,
- à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.1.2. En retrait des limites séparatives

- ◆ **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

- ◆ **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1.3 Exceptions

- ◆ Les balcons

7.2. UCb

7.2.1. Implantation en limite séparative

7.2.1.1. Formant limite avec la zone UEa

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- ◆ la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 11 m,
- ◆ la longueur totale de la façade n'excède pas 11 m,
- ◆ la façade ne comporte pas de baies

7.2.1.2. Formant limite avec les autres zones

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que les façades en limites séparatives ne comportent pas de baie.

7.2.2 Implantation en retrait des limites séparatives

7.2.2.1 Formant limite avec la zone UEa

- ◆ *Lorsque la façade de la construction comporte des baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.2.2. Formant limite avec les autres zones

A l'exception des cas visés au 7.2.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2.3. Exceptions :

- Les balcons

7.3. UCc

7.3.1. Sur les limites séparatives :

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que :

- ◆ la longueur des façades situées sur la limite n'excède pas 13 mètres,
- ◆ les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.3.2. En retrait des limites séparatives :

- ◆ **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3.3 Exceptions

- ◆ Les balcons

7.4 UCd

7.4.1 Sur les limites séparatives :

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- ◆ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - ◆ les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,
- à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.4.2. En retrait des limites séparatives

Les extensions devront respecter le retrait existant.

7.5 UCe

7.5.1. Sur les limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- ◆ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ◆ les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.5.2. En retrait des limites séparatives

- ◆ **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² non contiguës aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
 - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UC 9 – Emprise au sol

9.1. UCa, UCe, UCf

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des Constructions ou Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.2. UCb et UCc

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des Constructions ou Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.3. UCd

A l'exception des Constructions ou Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol limitée à 8 m², aucune modification de l'emprise au sol des constructions existantes n'est permise.

Une seule construction d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol limitée à 8m² est autorisée par logement.

UC 10 – Hauteur maximum

A l'exception des cas visés au 10.4, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

10.1 UCa, UCd, UCe, UCf

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- ◆ 15 m au niveau bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel,
- ◆ 18m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 UCb

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- ◆ 18 m au niveau bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel,
- ◆ 21 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

La réalisation d'un niveau supplémentaire sous combles est autorisée pour les bâtiments existants.

10.3. UCc

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- ◆ 12 m à l'égout ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel,
- ◆ 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.4. Les constructions et éléments en toiture

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.1, 10.2 et 10.3 à condition :

- ◆ qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- ◆ qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UC 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2.Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3.Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4.Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

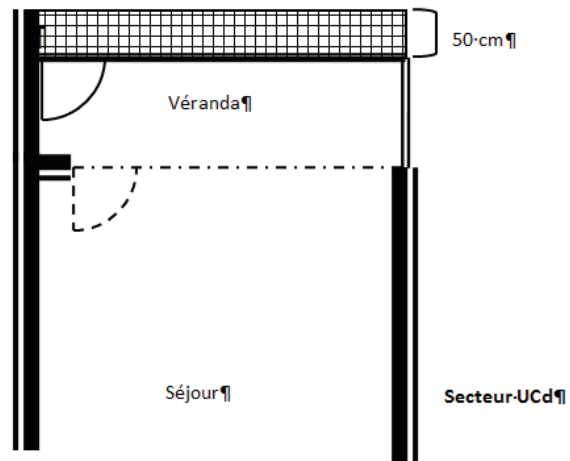
Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

11.5.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins. Dans le secteur UCd, la profondeur des vérandas ou fermeture de loggias devra être inférieure de 50 cm à la profondeur totale du balcon ou de la loggia. (Voir croquis ci-contre)



Les profils des montants des vérandas ou fermetures de loggias devront être fins et de couleur blanche.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6.Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7.Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m et 2,50 m pour les CINASPIC.

Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20 m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m.

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

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m et 2,50 m pour les CINASPIC.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UC 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappels des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
 - ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p>< 500m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p>≥ 500 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UC 13 – Espaces libres et plantations

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère

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

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du secteur UCd pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 40 % de la superficie totale du terrain en espace vert,
- 20 % de la superficie totale du terrain en pleine terre,

avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage, comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

UC 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9, et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UC 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UD

Cette zone correspond à une zone résidentielle mixte, qui regroupe de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Elle comprend deux secteurs UDa et UDb.

UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UD 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UDa

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie.

UD 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UD 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m à l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les garages,
- les pergolas sur les terrains bâtis avant la date du P.L.U. approuvé.

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m.

Les constructions peuvent s'implanter :

6.2.1 A l'alignement, à condition que :

- ◆ la façade implantée en limite de l'emprise publique ou à l'alignement ne comporte aucune baie,
- ◆ la longueur des façades situées à moins de 6 m de l'emprise publique ou de l'alignement opposé n'excède pas 13 m.

6.2.2. En retrait de l'alignement :

- ◆ ***Si la façade comporte des baies et/ou lorsque la longueur des façades est supérieure à 13 m***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. Saillies dans la marge de recul

6.3.1 UDa

Aucune saillie n'est autorisée à moins de 3 m de l'alignement.

UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 UDa

7.1.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond).

Exceptés les cas visés au paragraphe 7.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.

- ◆ **Sur les limites séparatives :**
 - **Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est inférieure ou égale à 16 m :**
L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives à condition que la longueur des façades sur chaque limite séparative n'excède pas 13 m et que ces façades ne comportent pas de baies.
 - **Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure à 16 m :**

Chaque construction ne peut s'implanter que sur une des limites séparatives. La longueur de la façade située sur la limite séparative ne doit pas excéder 13 m et ne doit pas comporter de baies.

- ◆ En retrait des limites séparative
 - **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
 - **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins de 3 mètres.

7.2 UDb

7.2.1 Sur les limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limites à condition que les façades en limites ne comportent pas de baies.

7.2.2. En retrait des limites séparative

- ◆ **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins de 3 mètres.

7.3. Exceptions

7.3.1 UDa

- Les bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date du d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas le paragraphe 7.1 peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que la façade créée ne comporte pas de baies.
- Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ◆ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement,
 - ◆ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

7.3.2 UDb

- Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ◆ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limite séparative,
 - ◆ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 m
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UD 9 – Emprise au sol

9.1 UDa

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.2 UDb

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

UD 10 – Hauteur maximum

10.1. Compte tenu des voies adjacentes

La hauteur maximum des constructions est telle que la distance horizontale de tout point de ces constructions au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

10.2.UDa

10.2.1 Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.2.2., la hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- ◆ 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- ◆ 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- ◆ 15 m au faîtage par rapport à l'alignement.

10.2.2. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.2.1 à condition :

- ◆ qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- ◆ qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

10.3.UDb

10.3.1. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.3.2., la hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- ◆ 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- ◆ 16 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,

10.3.2. Exceptions

- ◆ Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.3.1 à condition :
 - qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
 - qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.
- ◆ Dans une bande de 18 m comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction sur l'avenue de la Résistance pourra être majorée de 2 m.

UD 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et les constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.4. Toitures

Pour les constructions neuves, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sauf en cas de toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6.Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7.Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2.20m et 2.50m pour les CINASPIC.

Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20 m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UD 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente maximum : 15 %.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.

Commerce	< 500m ² de surface de plancher :
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum
	≥ 500m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m ² de surface de plancher
Bureau	◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	◆ 1 place/200 m ² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	< 100 m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité
	≥ 100 m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher
	≥ 300 m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	◆ 1,5 place/100 m ² de surface de plancher
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo :
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élève ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Secteur UDb : Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UD 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- UDa : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins la moitié en pleine terre avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts.
- UDb : 30 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins 10 % en pleine terre.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UD 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UE

Cette zone correspond aux secteurs pavillonnaires.
Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc

SECTEURS UEa et UEb

UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif de manière temporaire.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UE 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie.

UE 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UE 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la largeur d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m

L'implantation des constructions doit respecter les trois règles suivantes :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 m,
- un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de la voie.
- La projection orthogonale de chaque façade de la construction sur rue ne devra pas dépasser 12 m (cf. définition en annexe).

A l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées à l'alignement :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les garages,
- les pergolas pour les terrains bâtis avant la date d'approbation du P.L.U.,
- dans le secteur UEa, avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance, les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 mètres.

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m

Les constructions peuvent s'implanter :

6.2.1 A l'alignement, à condition que :

- ◆ la façade implantée à l'alignement ne comporte aucune baie,
- ◆ la longueur des façades situées à moins de 6 m de l'alignement opposé n'excède pas 13 m.

6.2.2. En retrait de l'alignement :

- ◆ ***Si la façade comporte des baies et/ou lorsque la longueur des façades est supérieure à 13 m***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ◆ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. Saillies dans la marge de recul

Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul comprise entre 0 et 2 m.

UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond).

7.1.1. Règle générale

A l'exception des cas visés au paragraphe ci-après du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2 Exceptions

- ◆ Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :
 - la longueur des façades situées dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m,
 - la longueur des façades situées en limite séparative soit au plus égale à 11 m,
 - les parties de façade créées ne respectant pas les dispositions de l'article UE7 ne comportent pas de baies.
- ◆ Les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- ◆ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement,
 - Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

7.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.

7.2.1. Implantation en limite séparative

- ◆ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est inférieure ou égale à 12 m :
Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que la longueur de la façade sur chaque limite séparative n'excède pas 11 m et qu'elle ne comporte pas de baies.
- ◆ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure à 12 m et inférieure à 15 m :
Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des limites séparatives. La longueur de la façade en limite séparative ne doit pas excéder 11 mètres et ne doit pas comporter de baies.
- ◆ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure ou égale à 15 m :
Les constructions ne peuvent s'implanter sur aucune des limites séparatives.

7.2.2. Implantation en retrait des limites séparatives

- ◆ **Si la façade ou la partie de façade comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- ◆ Dans les autres cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative, la longueur de façade ne pourra pas excéder 13 m.

7.2.3 Exceptions :

- ◆ Les balcons
- ◆ Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m ne comportent pas de baies.
- ◆ Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.2 du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :
 - la longueur de la façade située dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m,
 - la longueur de la façade située en limite séparative soit au plus égale à 11 m,
 - la façade créée ne comporte pas de baies.
- ◆ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement,
 - Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 m
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UE 9 – Emprise au sol

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder :

9.1. Dans le secteur UEa :

40 % de la superficie du terrain pour 300 m² de terrain et 20 % pour la surface de terrain restante.

9.2. Dans le secteur UEb :

20 % de la superficie du terrain.

UE 10 – Hauteur maximum**10.1. Compte tenu des voies adjacentes**

La hauteur des constructions est telle que la distance horizontale de tout point de ces constructions au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles :

- La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol.
- 11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 14 m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Dans le secteur UEa, le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc, la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini.

Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Un signal architectural pour des raisons paysagères et/ou architecturales, pourra être autorisé de façon ponctuelle représentant une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, ... par exemple.

En cas de terrain en pente, si le projet est contigu à une construction, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade contigüe existante.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UE 11 – Aspect extérieur – Clôtures**11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.**

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et les constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.4. Toitures

1. Lors de la création ou de modification de toitures, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et des toitures terrasses, celles-ci devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.
2. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

3. Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6.Compteurs d'alimentation en eau, gaz, électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures (mur bahut) ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7.Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20 m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UE 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1.Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente maximum : 15 %.

12.3.Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.

Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/70 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement créé. ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Commerce	<p><u>< 500m² de surface de plancher :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p><u>≥ 500m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p><u>< 100 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p><u>≥ 100 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p><u>≥ 300 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

UE 13 – Espaces libres et plantations

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

Il sera planté ou maintenu au moins un arbre pour 200 m² d'espace libre.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.1. Règle générale

A l'exception des cas visés aux paragraphes 13.2 du présent article, les terrains doivent présenter au minimum :

- 40 % d'espaces verts pour 300 m² de terrain et 70 % d'espaces verts pour la surface de terrain restant, dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

13.2 Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

20 % au moins du terrain seront traités en espace vert déduction faite des surfaces destinées aux opérations de voirie, à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

13.3. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage, comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.4. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.5 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

UE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles

UE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD) à l'exception des CINASPIC.

SECTEUR UEc

Ce secteur correspond aux pavillons de la Cité-Jardins

UEc 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d’Intérêt Collectif.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Les garages couverts.

UEc 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- ~~Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d’Intérêt Collectif.~~
- La surélévation des constructions à condition qu’un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- Les piscines découvertes à condition qu’elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l’habitation et la limite de fond de terrain.
- Les piscines couvertes à condition qu’elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l’habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m.
- Les sas d’accès situé uniquement entre le bâtiment destiné à l’habitation et la piscine couverte.

UEc 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile.

La largeur des voies d’accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d’une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UEc 4 – Desserte par les réseaux**4.1. Eau**

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est fait exception des dispositions de l'article 4.1 dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UEc 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UEc 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si les emprises définies aux documents graphiques le permettent.

UEc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol limitée à 8 m², des piscines et des cas répertoriés aux documents graphiques présentés dans les pages suivantes (liés à la configuration des terrains), les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des façades existantes.

Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² devront avoir un recul maximum de 3 mètres de la limite de fond.

Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

UEc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UEc 9 – Emprise au sol**9.1. La construction ou l'extension des bâtiments à usage d'habitation :**

Dimensions des emprises constructibles particulières répertoriées sur les documents graphiques présentés sur les pages suivantes :

- ① 3,30 m « fixe » sur l'arrière sans dépasser le prolongement des murs existants
- ② Extension dans le prolongement du pignon avec un retrait minimum de 0,50 cm du premier décroché de façade
- ⑤ 3,30 m « fixe » x maximum la largeur de la façade sur rue
- ⑥ 3,30 m « fixe » x maximum 6,50 m
- ⑧ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir et dans le prolongement du décroché de façade
- ⑨ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir du décroché de façade
- ⑩ L'emprise définie par les documents graphiques doit être strictement respectée

9.2. En dehors des emprises définies au 9.1, les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise limitée à 8m² sont autorisées.

9.3. Les piscines : il n'est pas fixé de règle.

9.4. Les sas d'accès aux piscines couvertes : leur superficie est limitée à 6 m².

Nota : Attention certaines emprises constructibles ne seront réalisables qu'avec l'établissement d'une servitude de cour commune.

SOMMAIRE DES PLANS (adresses)

Rue Alexandre Schimmel	
➤ n° 1 à 10	page 83
Place des Alliés	
➤ n° 21-23	page 95
Rue du Capitaine Chalvidan	
➤ n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9.....	page 91
➤ n° 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.....	page 80
➤ n° 22-23-24-25-26-27	page 91
Rue du Capitaine Facq	
➤ n° 2-4-6-8.....	page 79
➤ n° 16-18-20-22.....	page 81
Avenue d'Estienne d'Orves	
➤ n° 17-19-21-23.....	page 87
➤ n° 18-20-22-24.....	page 95
➤ n° 31-32-33-35.....	page 89
Rue Fernand Fourcade	
➤ n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19	page 79
➤ n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18	page 79
➤ n° 20-22-24-26.....	page 82
Avenue Gabriel Péri	
➤ n° 17-19-21-23.....	page 82
➤ n° 22-24	page 82
➤ n° 31-33-35.....	page 81
➤ n° 32-34-36-38-40-42	page 81
Rue des Hêtres	
➤ n° 1-2-3-4.....	page 77
➤ n° 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14	page 78
Rue Jean Jaurès	
➤ n° 1-3-5-7-9-11-13-15.....	page 90
➤ n° 19-21-23-25-27-29-31-33.....	page 88
Allée Joseph Lahuec	
➤ n° 1-3-5-7.....	page 94
➤ n° 2-4-6-8.....	page 94
➤ n° 11-13-15-17-19	page 88

Rue du Moulin Fidel

- n° 35-37-39-41 page 89
- n° 43-45-47-49 page 98

Avenue Pierre Brossolette

- n° 17-19-21-23 page 86
- n° 18-20-22-24 page 86
- n° 31-33-35-37-39-41-43-45 page 98
- n° 32-34-36-38-40-42 page 98

Avenue de la République

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15 page 94
- n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22 page 84
- n° 24-26-28-30-32-34 page 96
- n° 19-21-23-25-27 page 84
- n° 29-31-33-35-37-39 page 96
- n° 43-45-47-49-51-53-55-57 page 97

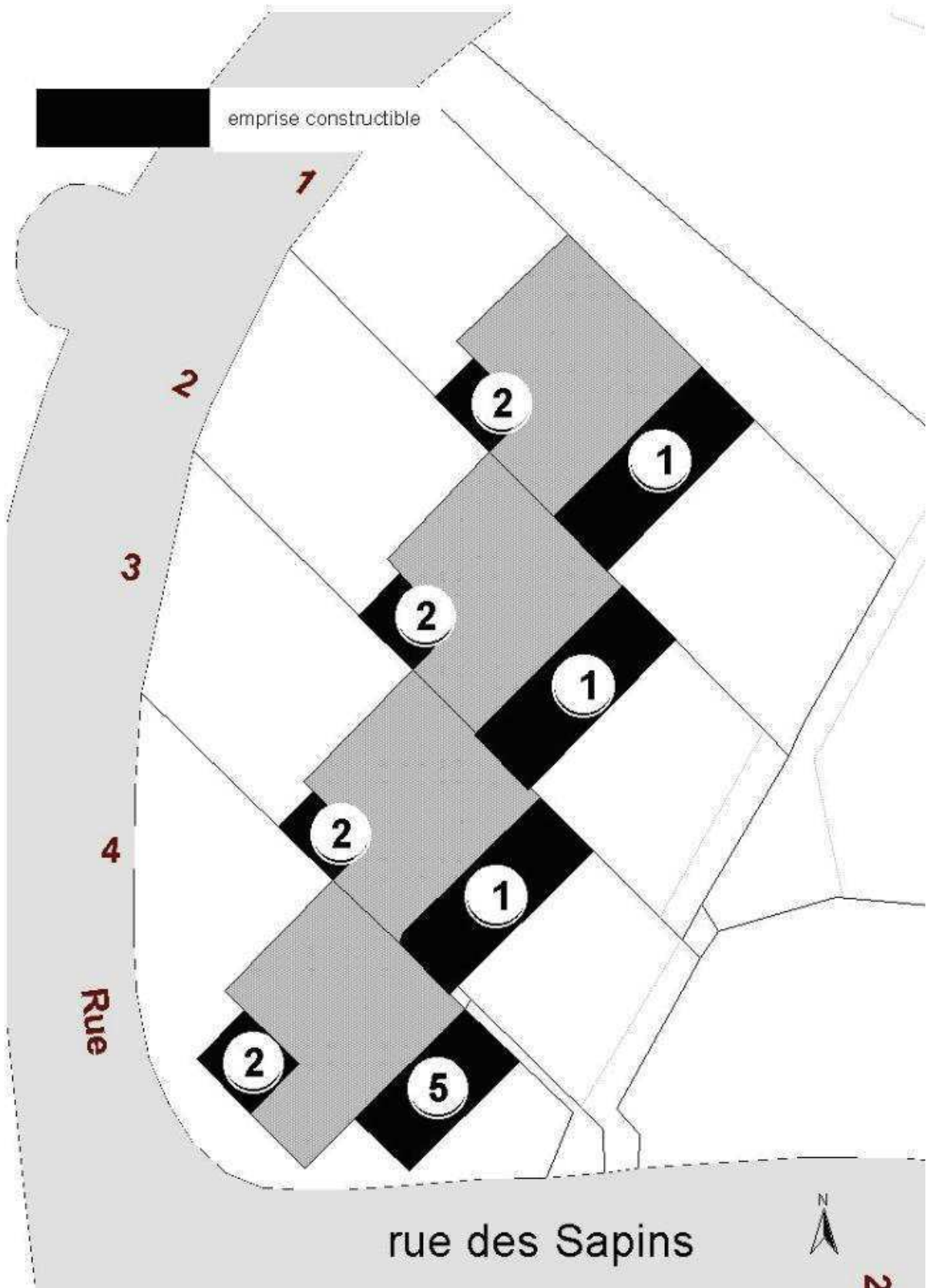
Rue des Sapins

- 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 page 78

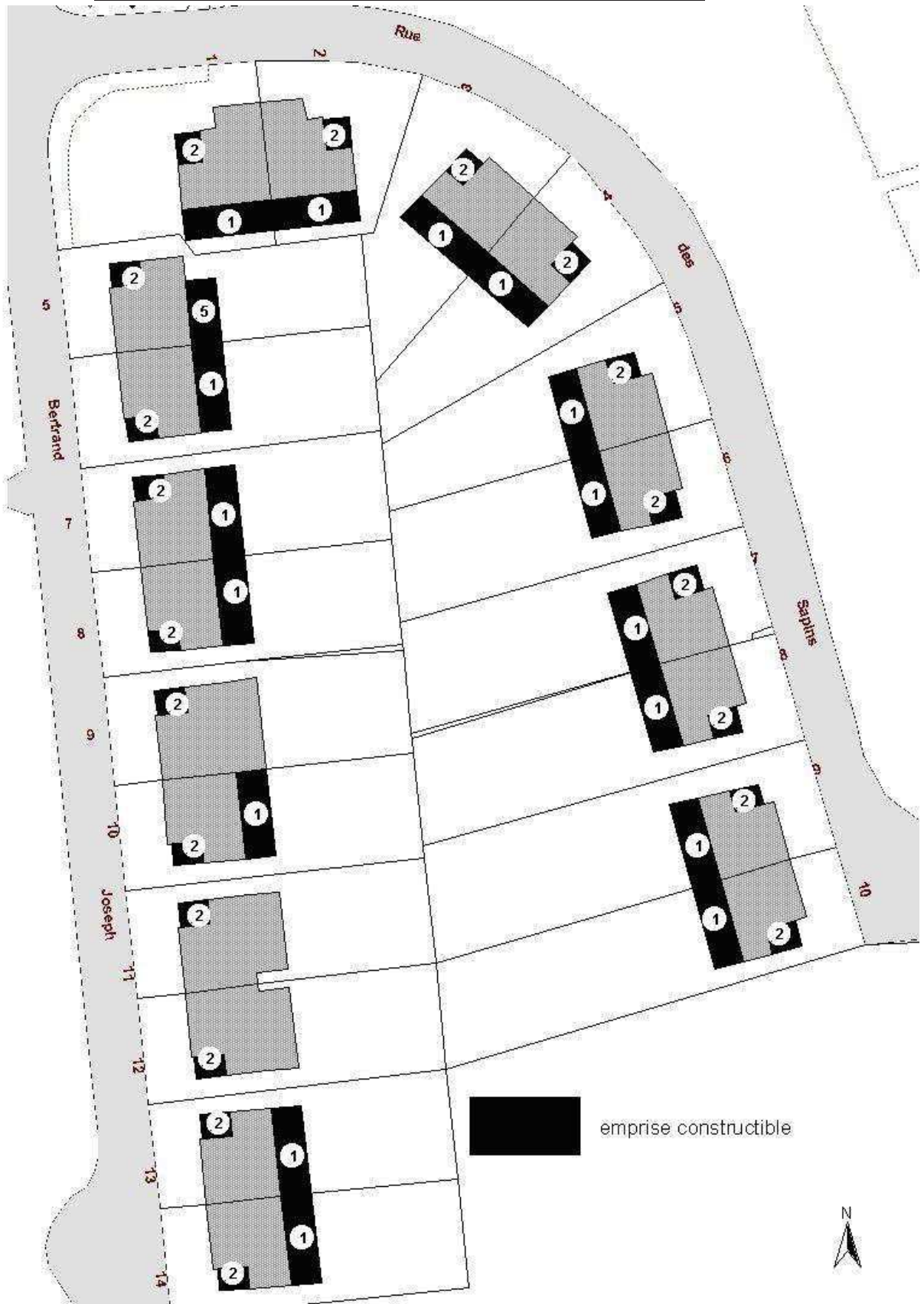
Rue Victor Vernadat

- Côté impair page 92
- Côté pair page 93

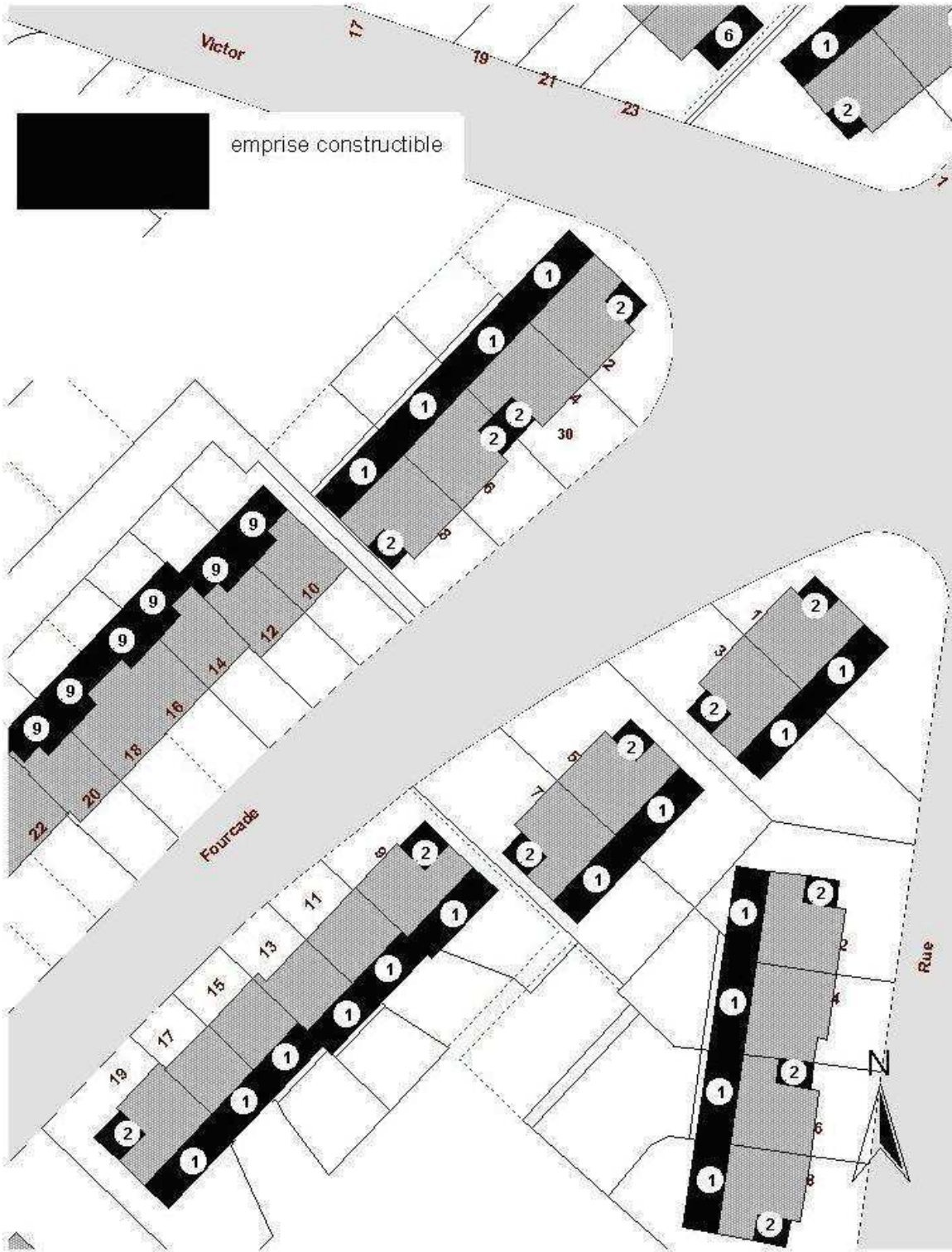
**1 à 4 rue des Hêtres
(anciennement Joseph Bertrand)**



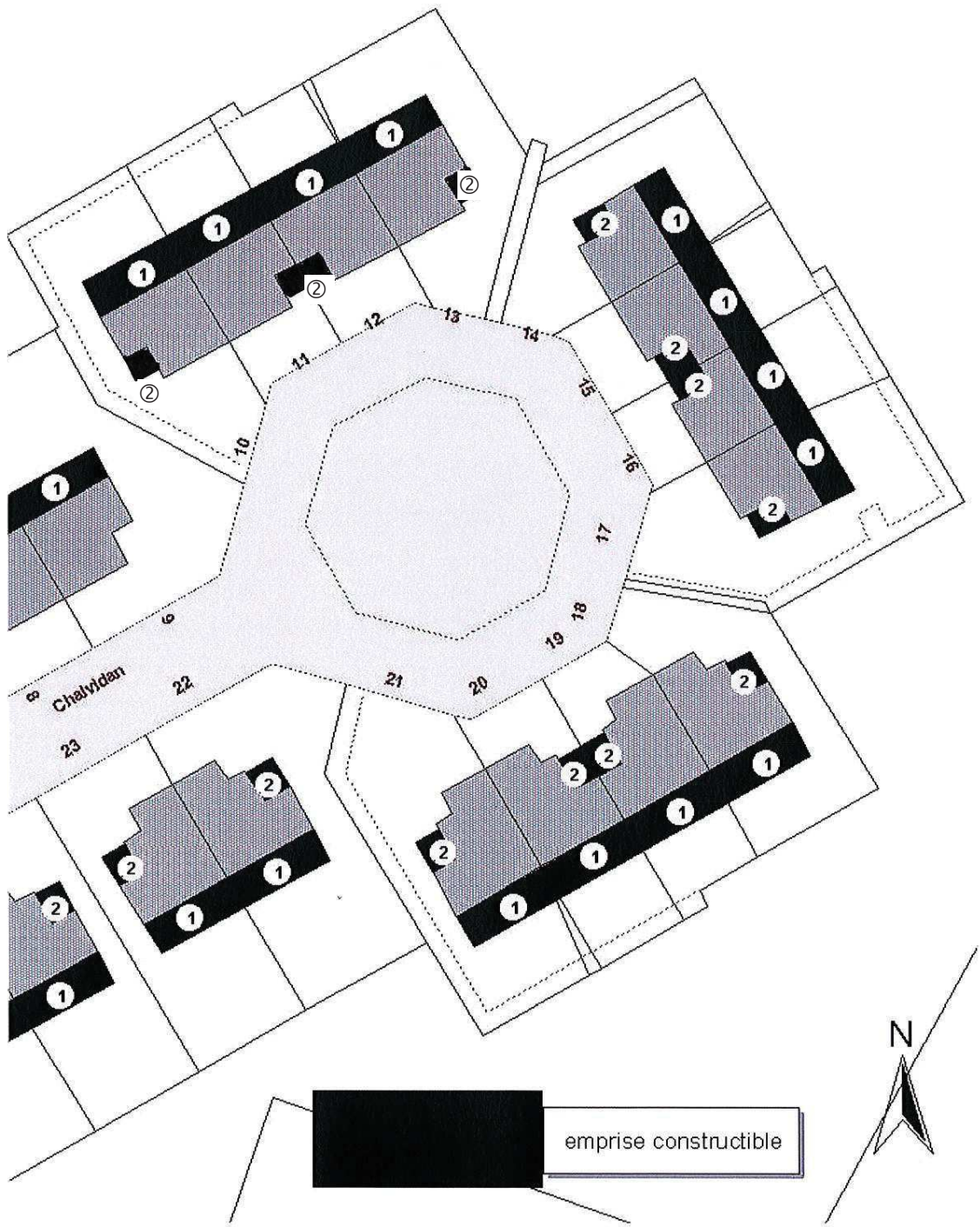
5 à 14 rue des Hêtres
1 à 10 rue des Sapins



**2 à 18 rue Fernand Fourcade
1 à 19 rue Fernand Fourcade
2 à 8 rue du Capitaine Facq**



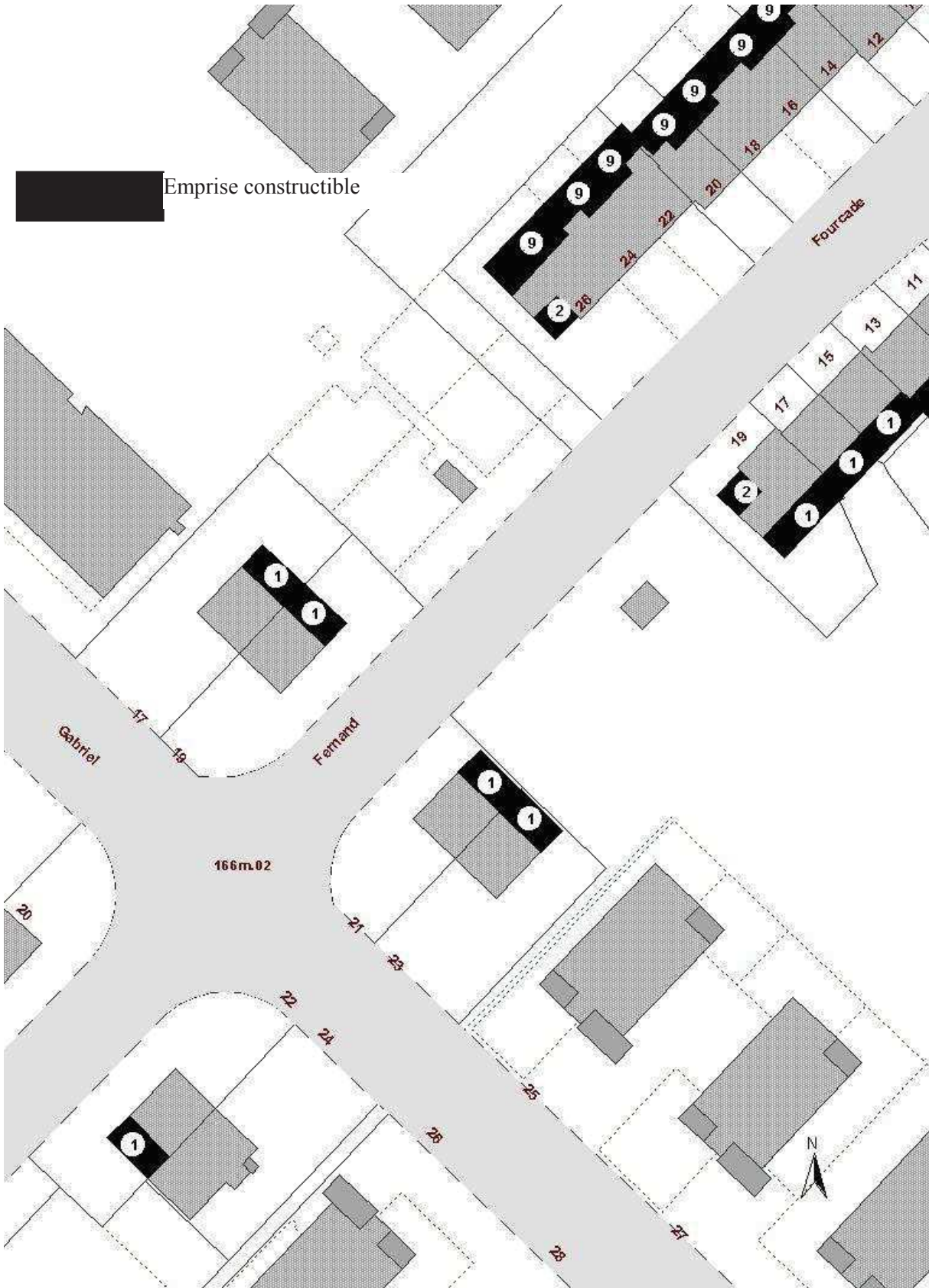
10 à 21 rue du Capitaine Chalvidan



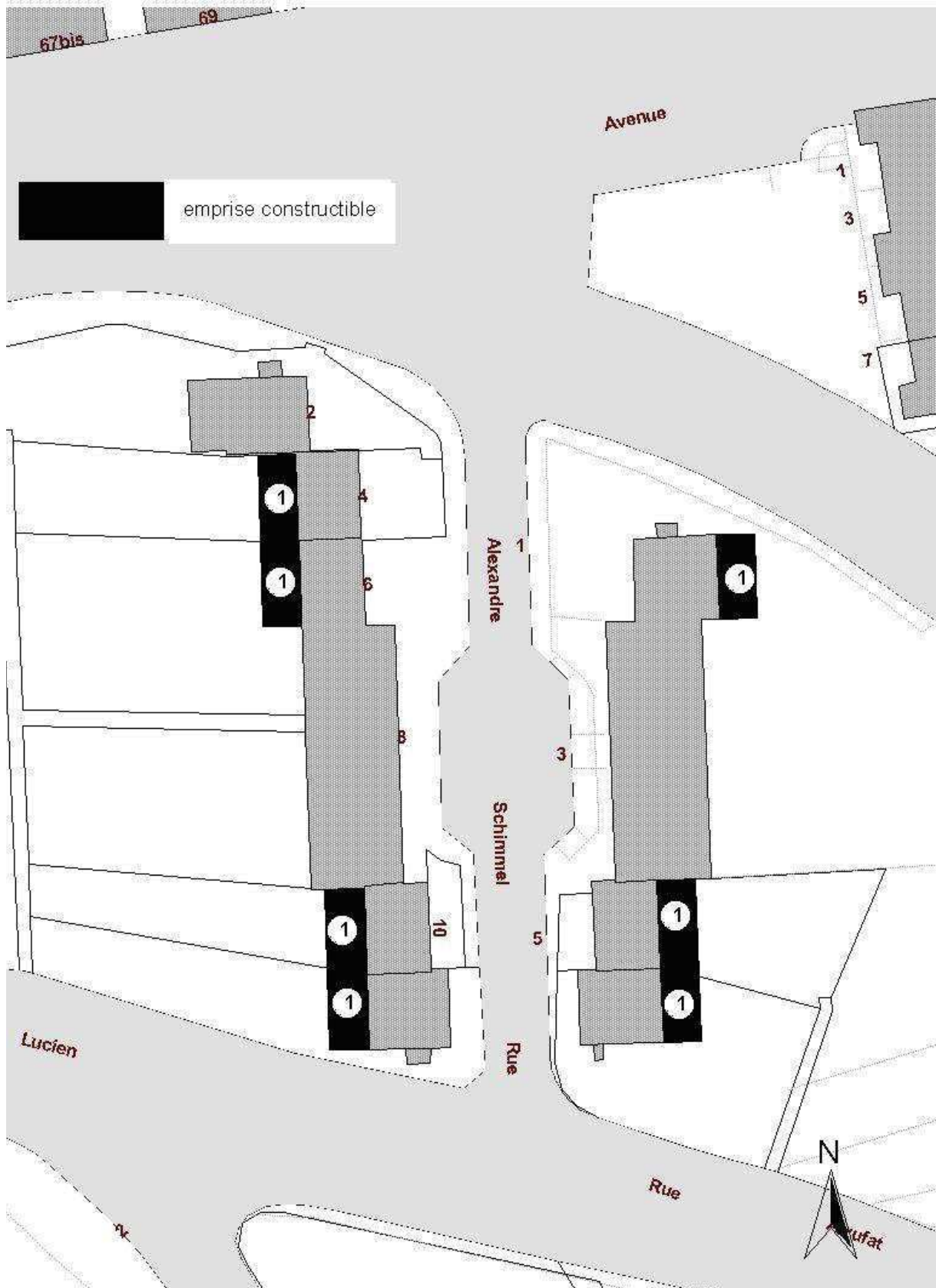
**16 à 22 rue du Capitaine Facq
31-33-35 et 32 à 42 avenue Gabriel Péri**



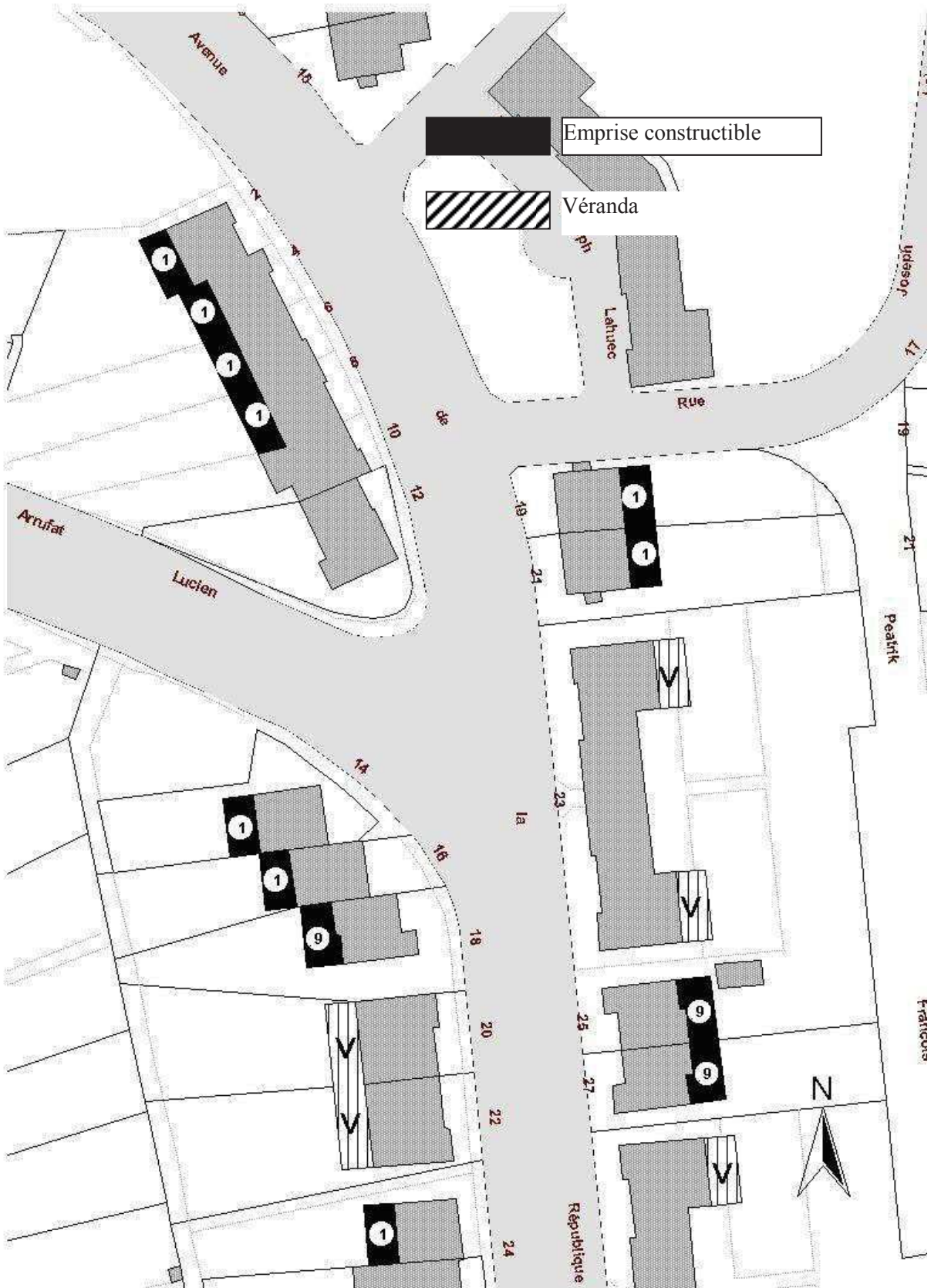
**17 à 23 avenue Gabriel Péri
22-24 avenue Gabriel Péri
20 à 28 rue Fernand Fourcade**



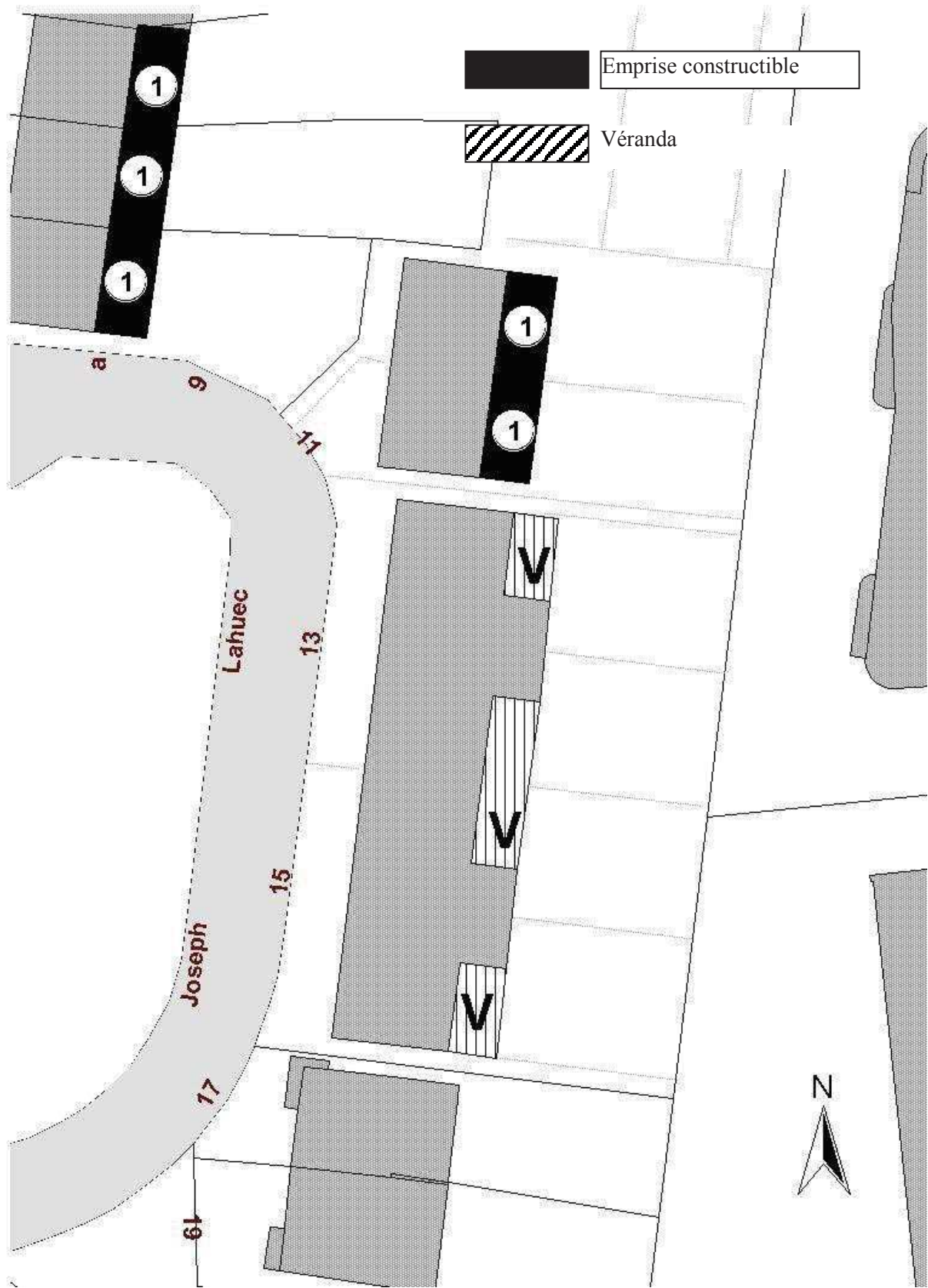
1 à 10 rue Alexandre Schimmel



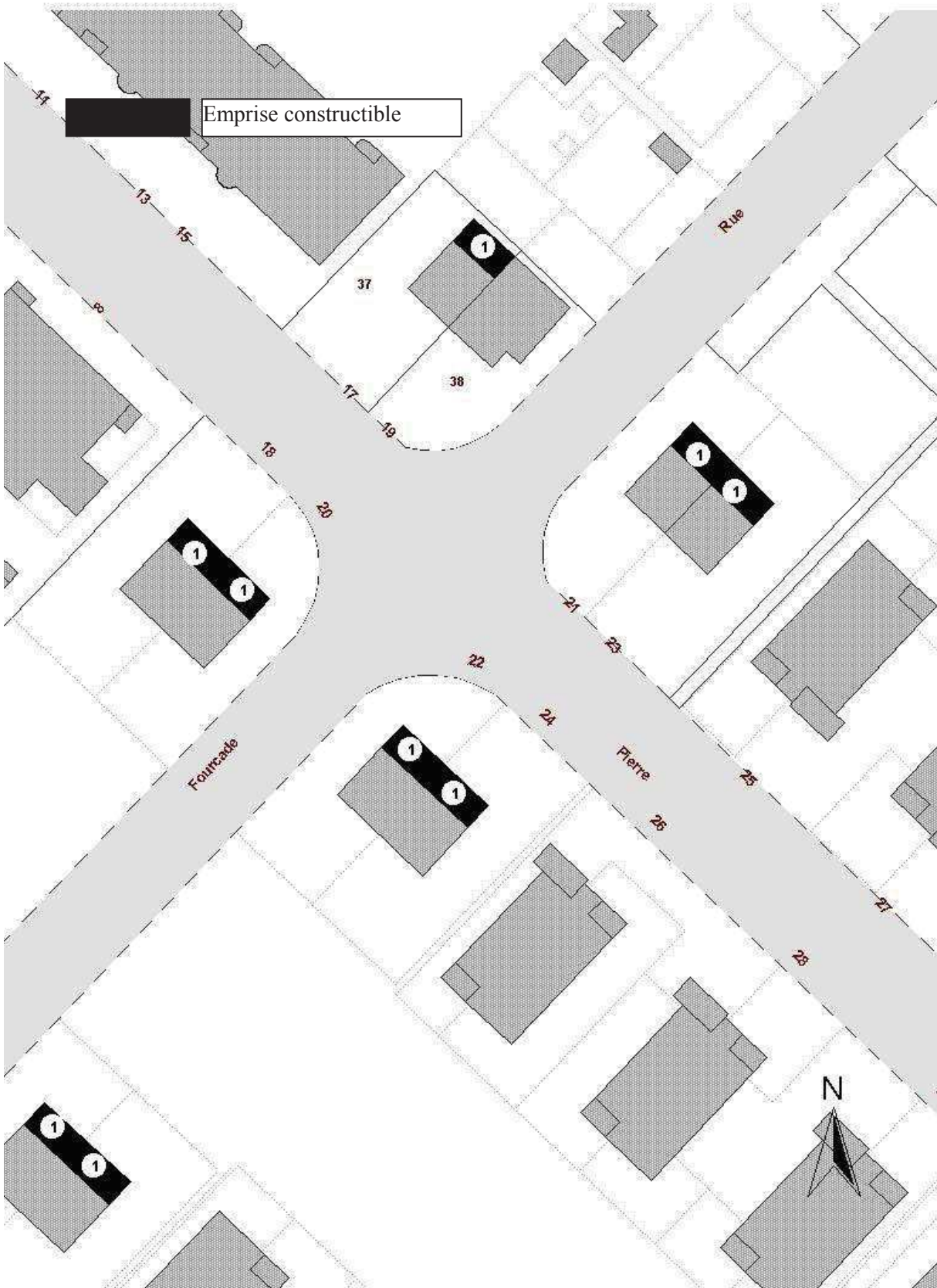
2 à 22 avenue de la République
19 à 27 avenue de la République



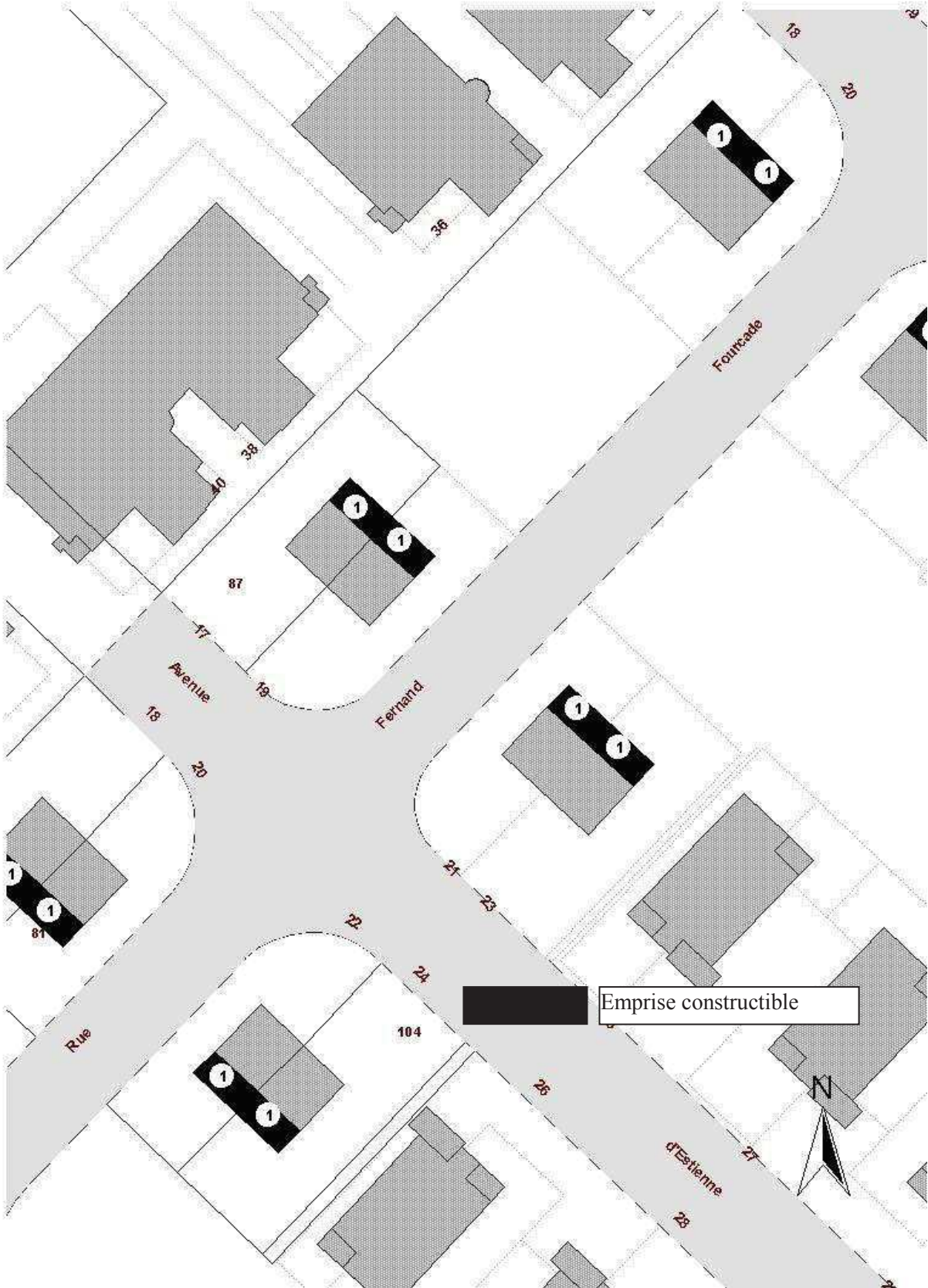
11 à 19 rue Joseph Lahuec



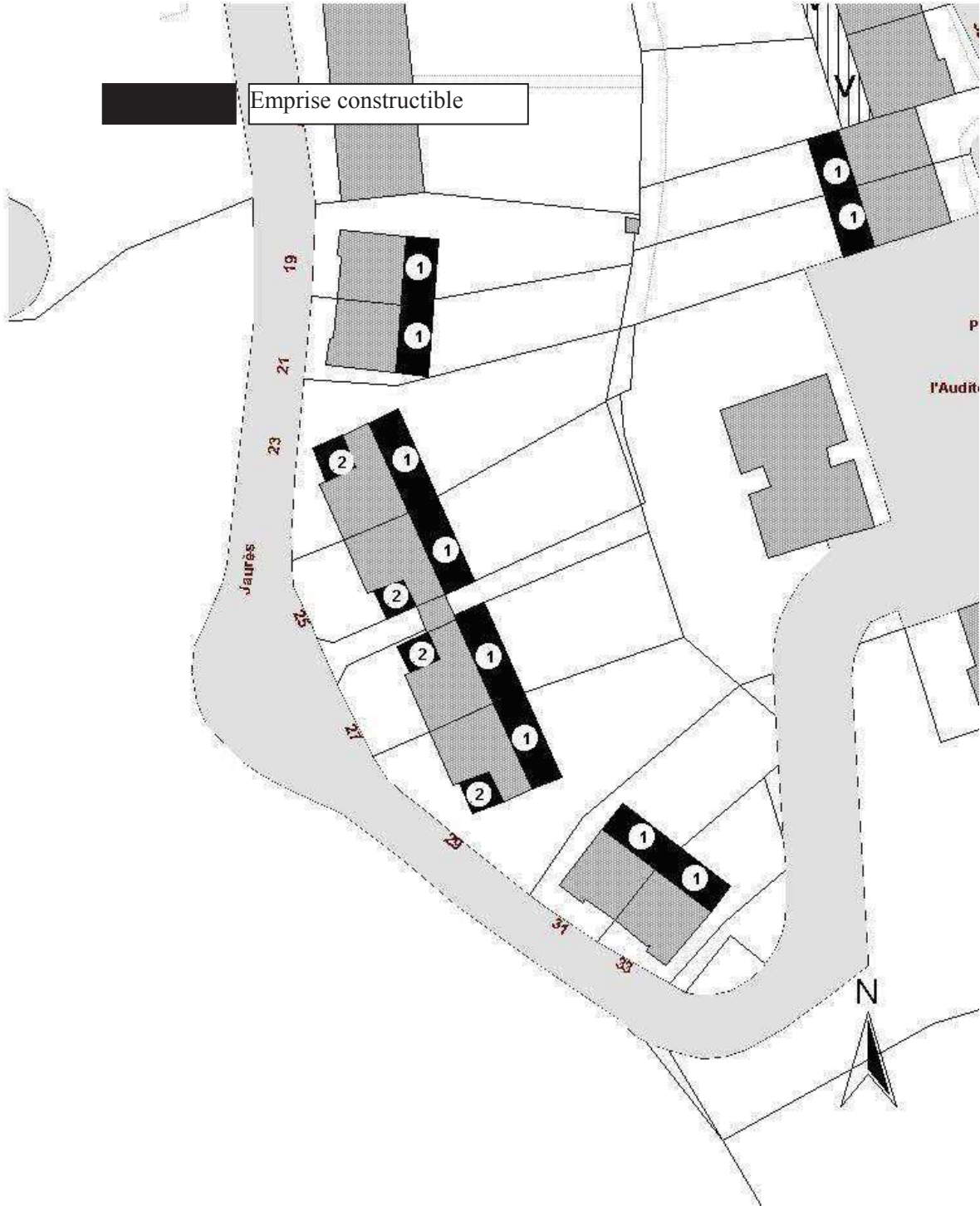
17 à 23 avenue Pierre Brossolette
18 à 24 avenue Pierre Brossolette



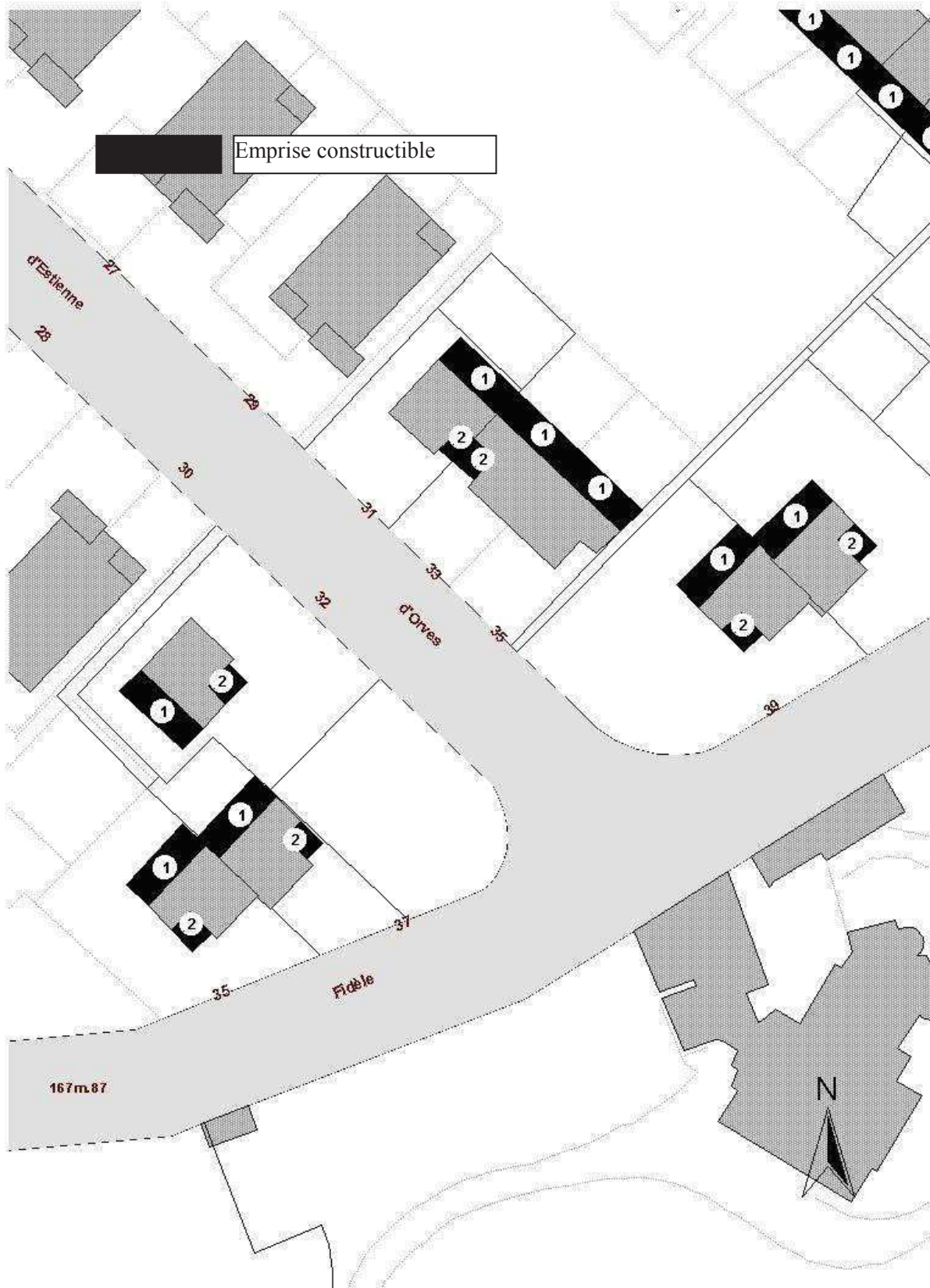
17 à 23 avenue d'Estienne d'Orves



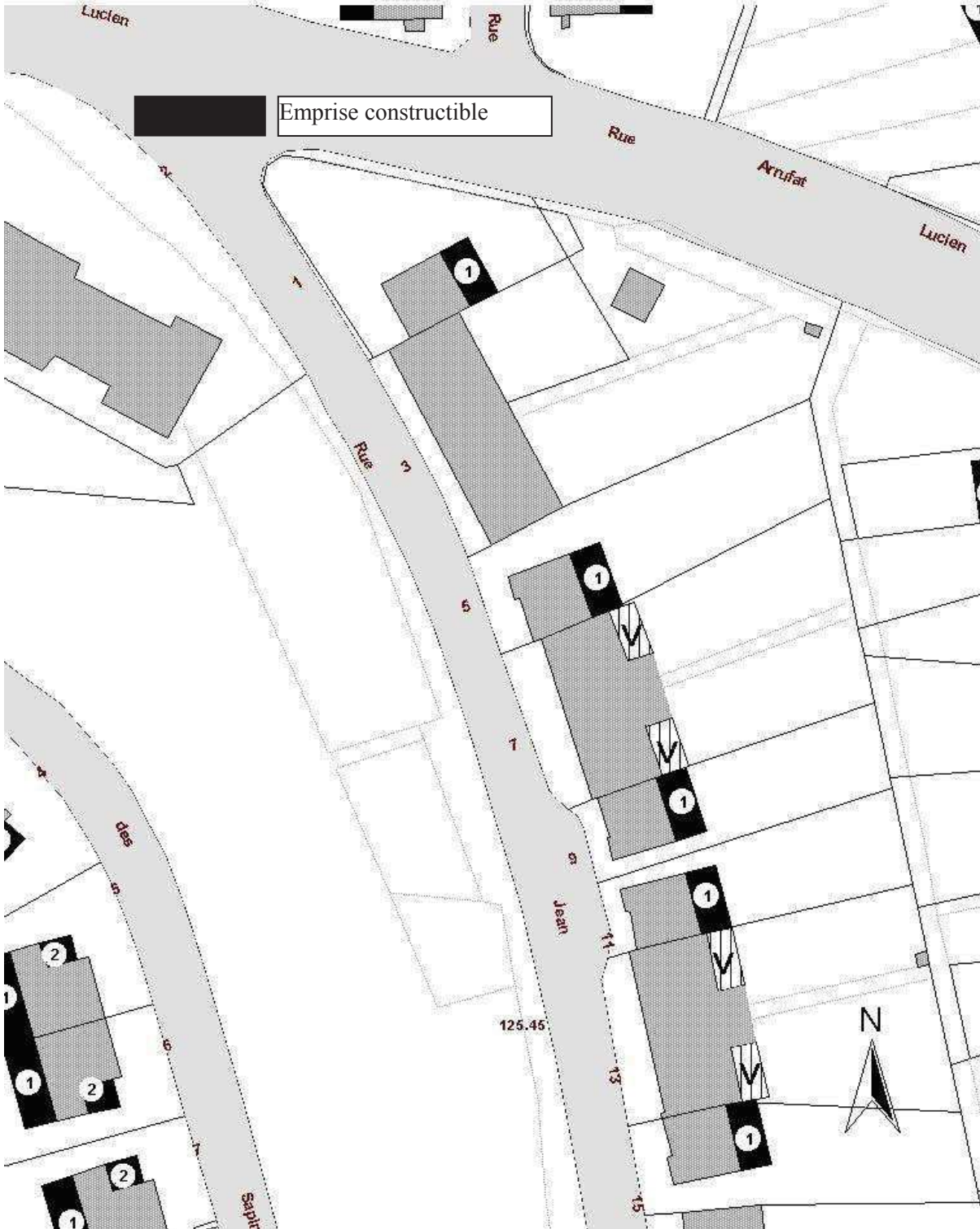
19 à 33 rue Jean Jaurès



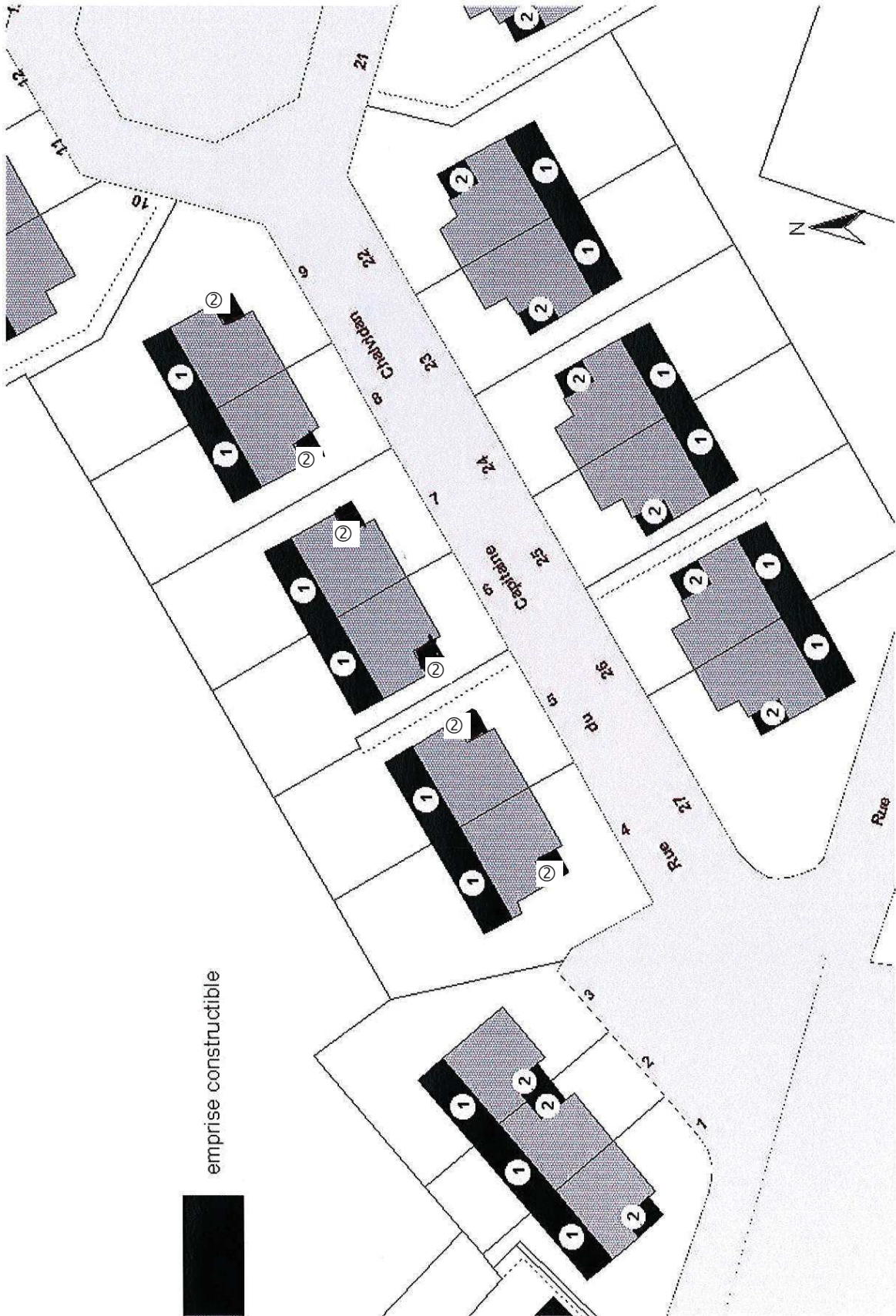
**31-32-33-35 avenue d'Estienne d'Orves
35-37-39-41 rue du Moulin Fidel**



1 à 15 rue Jean Jaurès

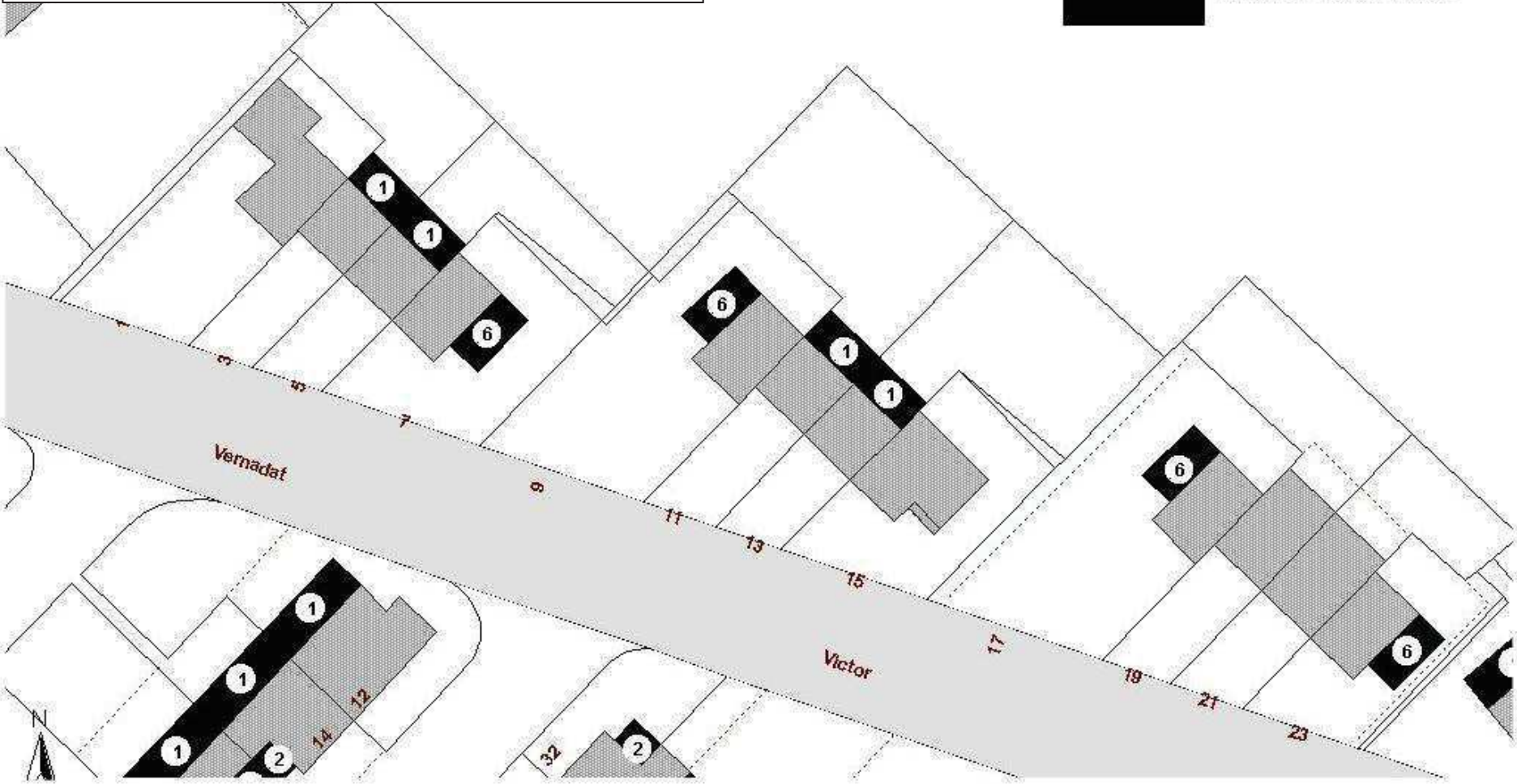


1 à 9 et 22 à 27 rue du Capitaine Chalvidan

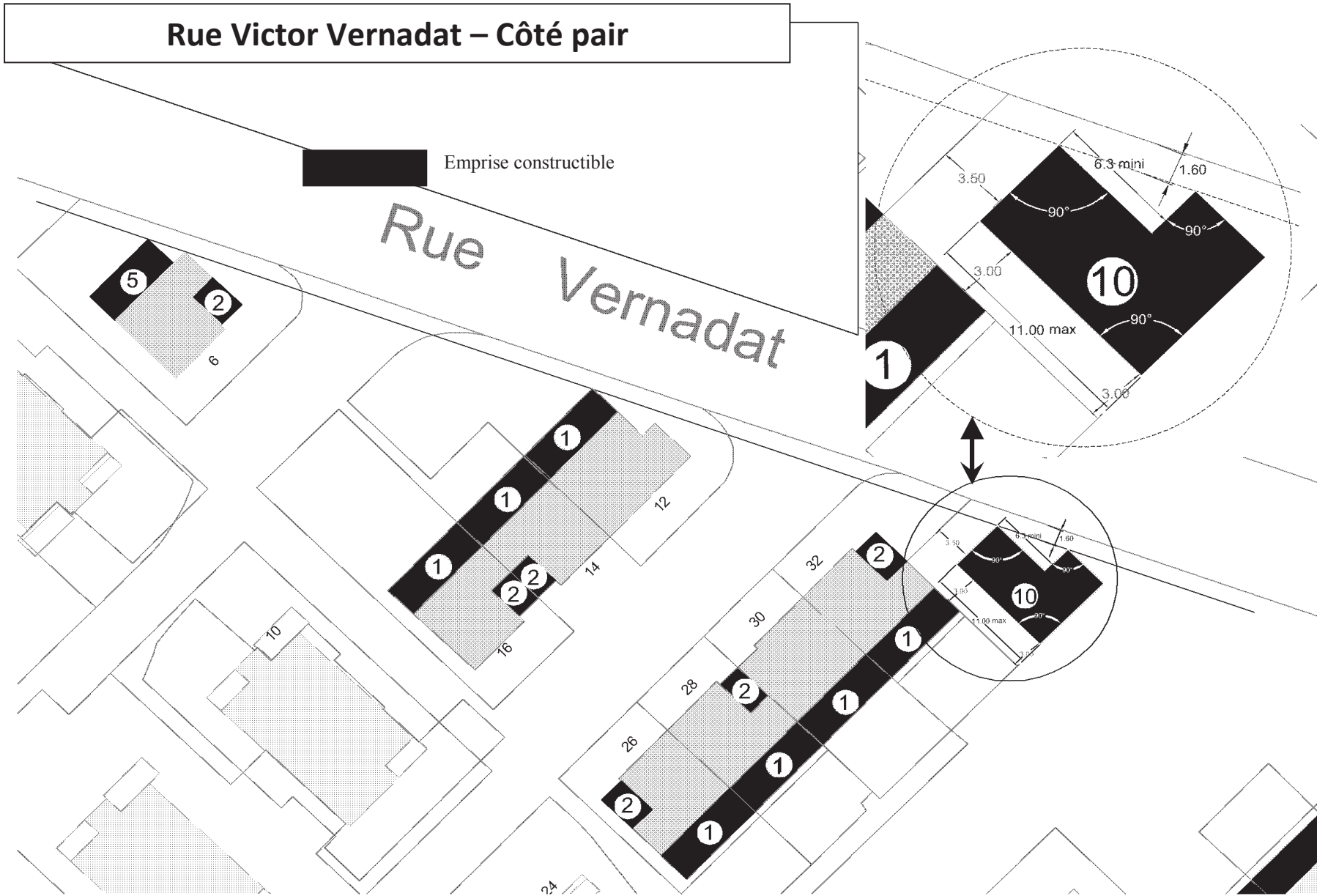


Rue Victor Vernadat – Côté impair

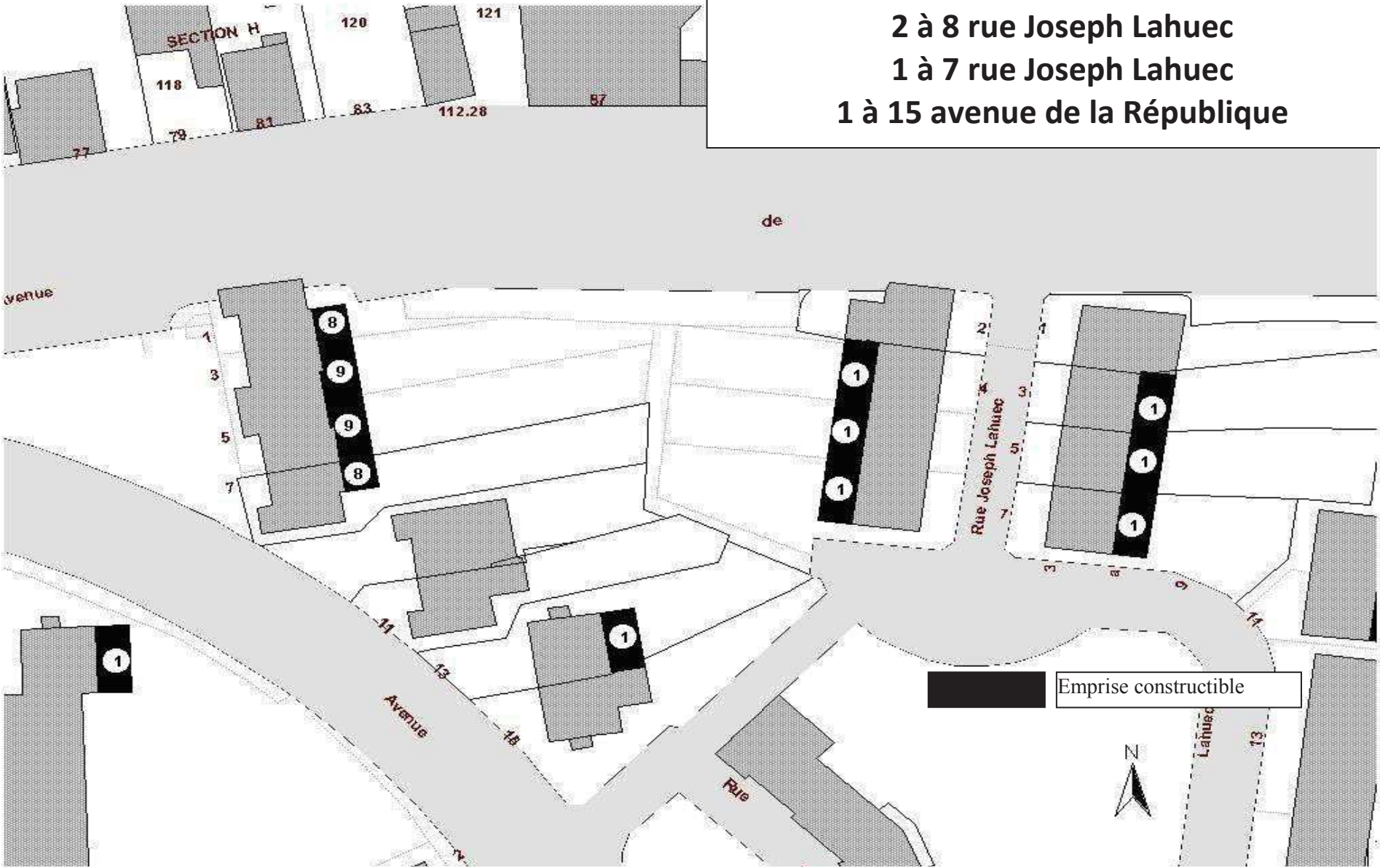
Emprise constructible



Rue Victor Vernadat – Côté pair

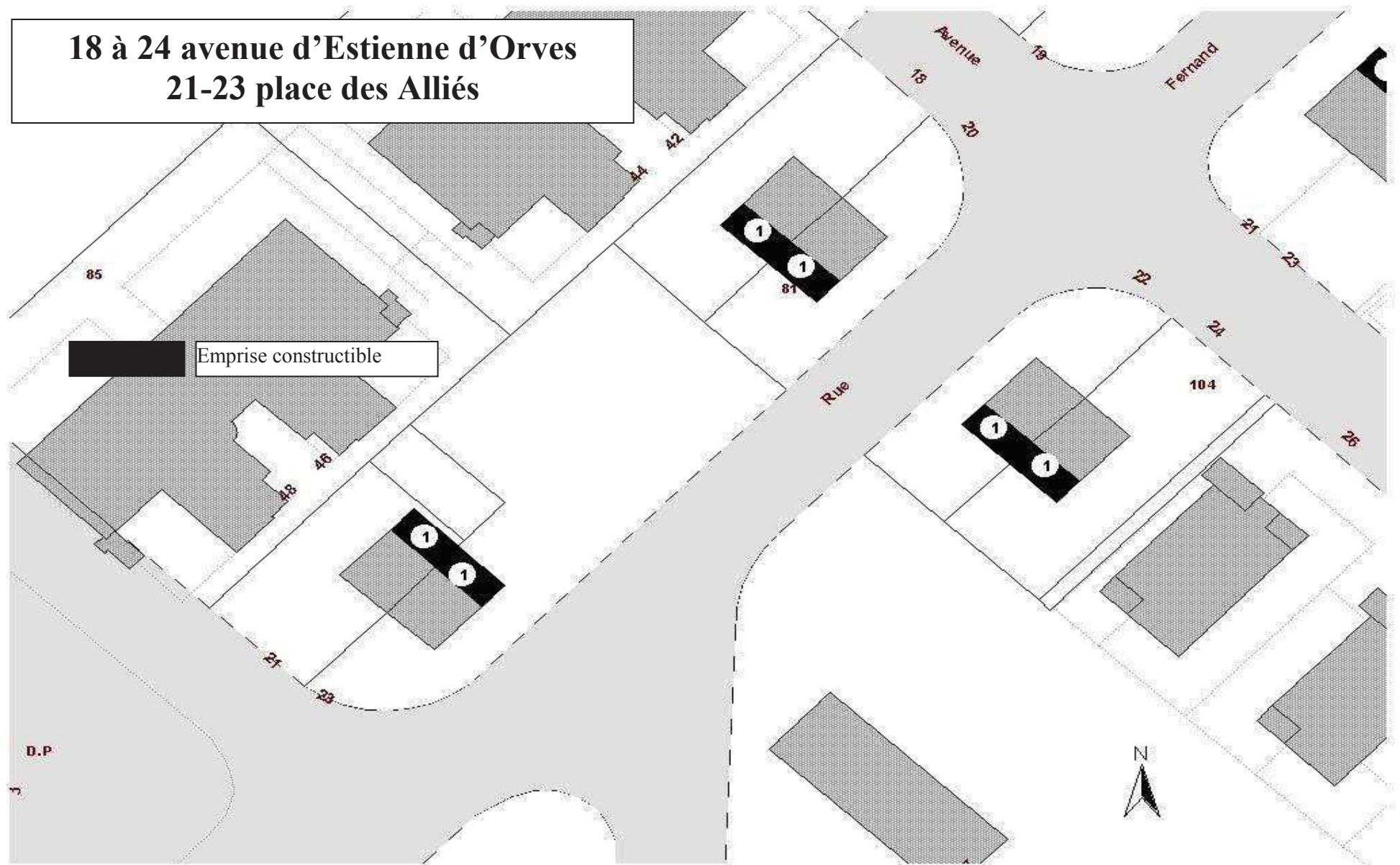


2 à 8 rue Joseph Lahuec
1 à 7 rue Joseph Lahuec
1 à 15 avenue de la République

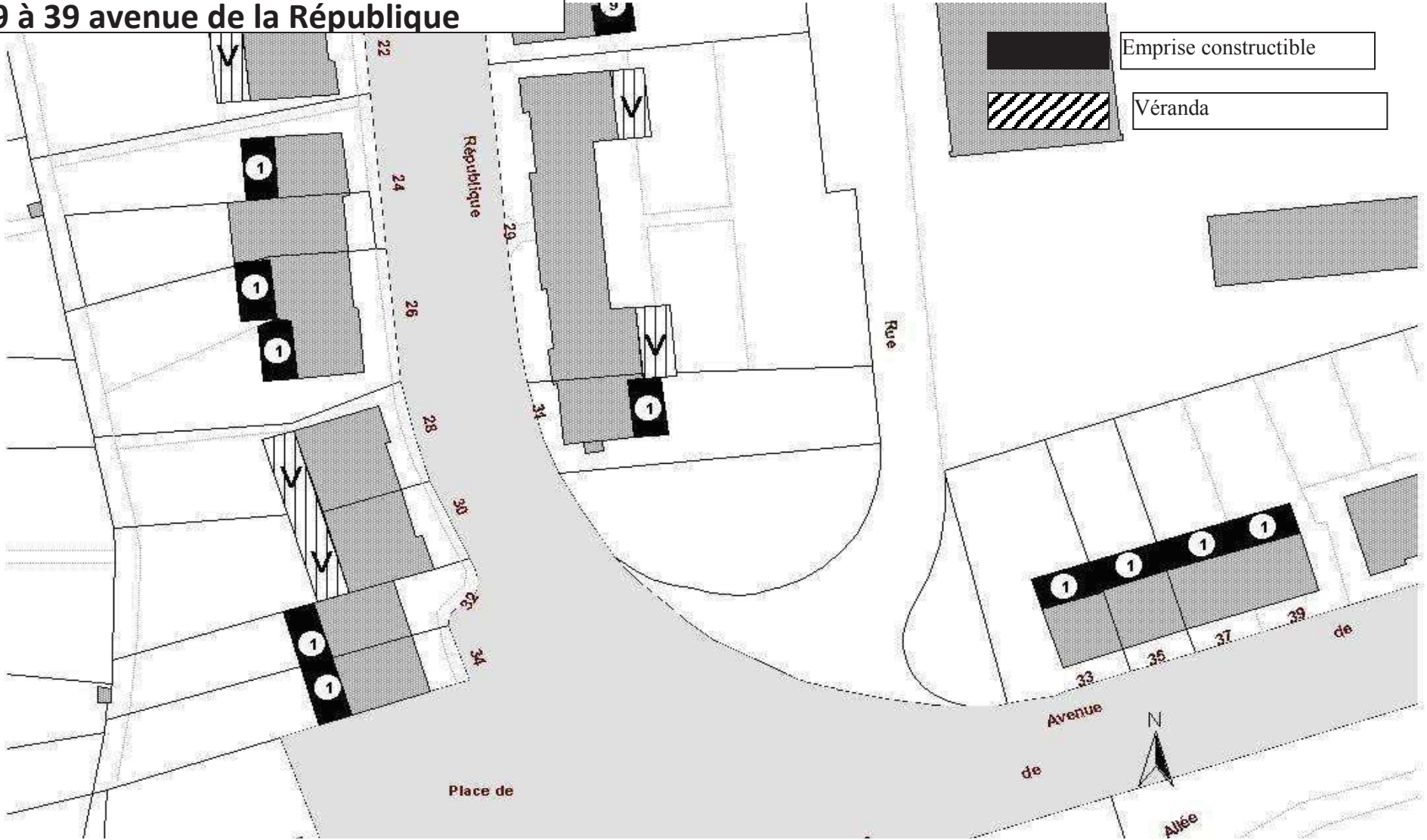


18 à 24 avenue d'Estienne d'Orves
21-23 place des Alliés

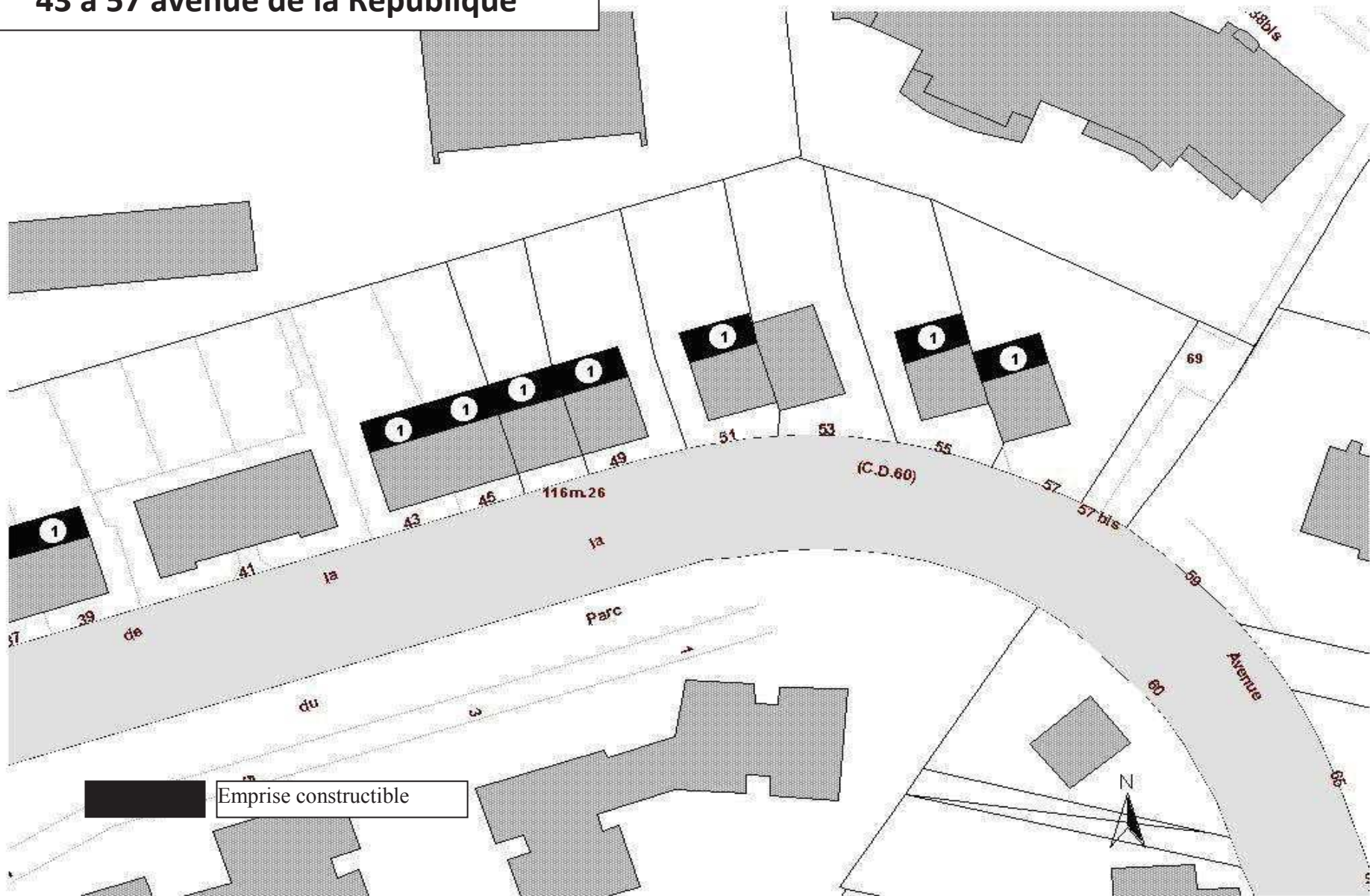
Emprise constructible

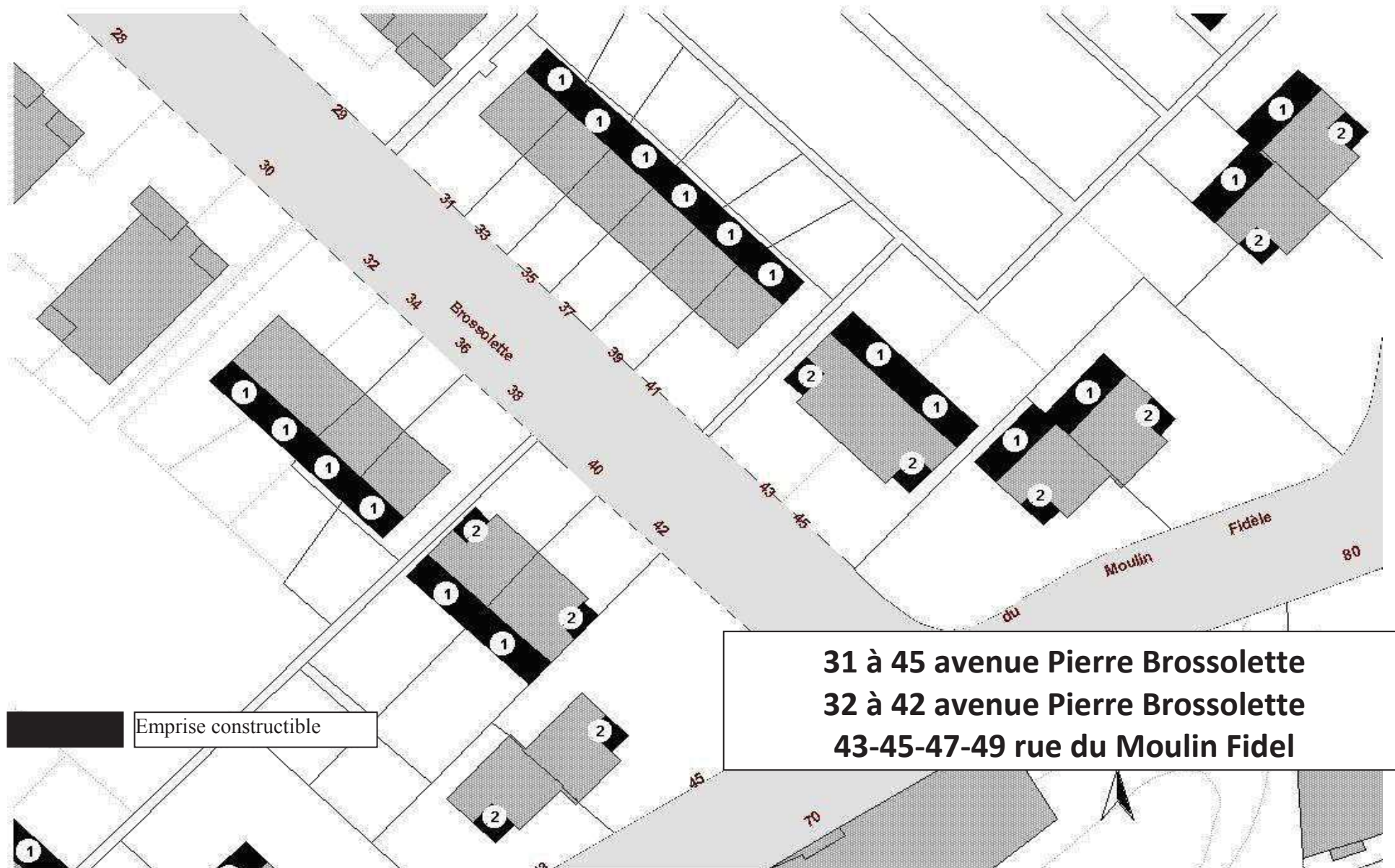


24 à 34 avenue de la République
29 à 39 avenue de la République



43 à 57 avenue de la République





Emprise constructible

**31 à 45 avenue Pierre Brossolette
32 à 42 avenue Pierre Brossolette
43-45-47-49 rue du Moulin Fidèle**

UEc 10 – Hauteur maximum**10.1.Construction existante**

La surélévation des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 m.

10.2.Construction nouvelle

Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain.

La hauteur des piscines et de leur sas d'accès est limitée à 2,60 m.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser 11 mètres par rapport au terrain naturel et fini. Le dernier niveau devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres sur au minimum une des façades.

UEc 11 – Aspect extérieur – Clôtures

Tout projet doit respecter le volume et l'unité d'aspect des bâtiments de la Cité-Jardins.

~~Les projets de surélévations devront respecter les principes architecturaux des modèles joints en annexe du P.L.U.~~

En cas de pavillons mitoyens, les surélévations devront s'harmoniser.

Il sera demandé que les toitures du dernier niveau présentent un débord d'un minimum de 0,30 m.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.1.Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) l du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2.Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3.Composition des façades et percements

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les soubassements, rocailles, listels de fenêtres, orifices des ventilations en terre cuite vernissée, les ouvrages décoratifs en ciment, les jardinières et leurs supports, seront conservés.

Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur est interdit.

La fermeture des perrons d'accès est autorisée.

Percements (à l'exception des surélévations)

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).

Matériaux et couleurs

Les façades devront être traitées :

- En enduit ciment couvert par une peinture minérale pour le bâtiment d'origine, les extensions et les surélévations. La couleur sera à choisir parmi les références ci-après.

- Ou en bois peint pour les extensions et les surélévations, la couleur sera à choisir parmi les références ci-après.

Le choix de la couleur du ravalement sera défini parmi les références Seigneurie ou similaires ci-après : Blanc Var Réf 3002, Blanc Megève Réf 3021, Blanc Pralognan Réf 3025 et Jaune Togo Réf 3084.

Les enduits rustiques à reliefs, enduits talochés, enduits écrasés, les joints creux ou saillants sont proscrits.

Les gardes corps seront en harmonie avec le style des façades.

Habitat collectif :

Les portes seront de couleur noire et les garde-corps et jardineries seront de couleur noire ou vert sapin (RAL 6009).

Habitat individuel :

Le châssis des fenêtres et les portes devront être de préférence en bois. Elles seront de couleur blanc.

11.4. Les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m

Les toitures des abris de jardin comporteront deux pentes.

Les constructions non contiguës aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² doivent être construites en bois massif et vernis d'une teinte naturelle ou en matériaux translucides ou transparents non teintés.

11.5. Les vérandas

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants doivent être fins.

La pente de toit sera de 15 % maximum. Les menuiseries seront de préférence en blanc.

11.6. Les piscines couvertes

Elles devront être en matériaux translucides ou transparents non teintés. Les profils des montants devront être fins et de préférence en blanc.

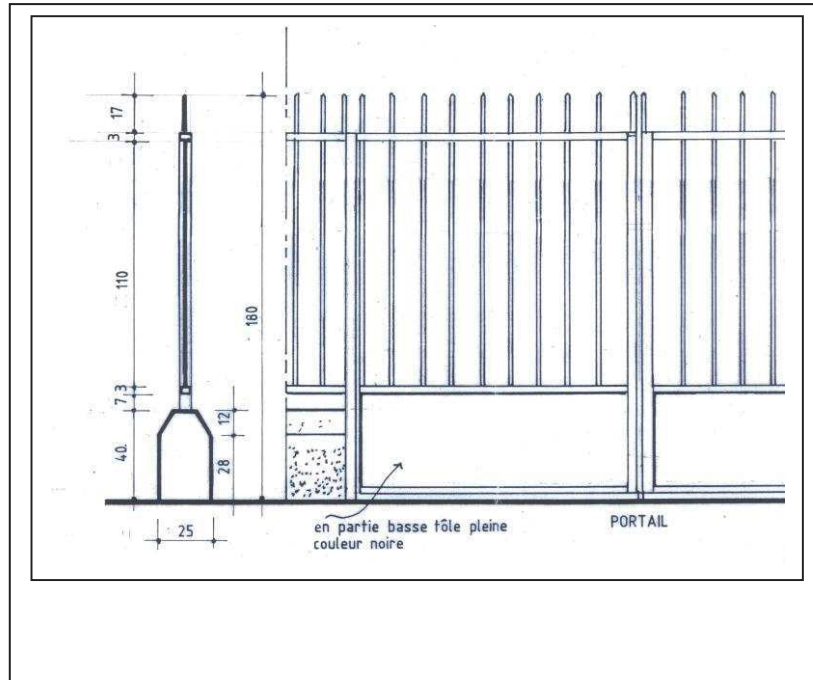
11.7. Les clôtures

11.7.1. Les clôtures sur rue

Elles sont de deux types :

- ◆ **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.

- ◆ **La clôture muret + grille** : La clôture est composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille métallique peinte de couleur noire composée de lisses horizontales en fer plat haute et basse et d'un barreaudage vertical en fer rond traversant la lisse haute. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. (cf. modèle ci-dessous).



11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes :

- ◆ **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.
- ◆ **La clôture grillage + haie** : La clôture est composée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m et d'une haie végétale sur l'emprise de l'unité foncière.

UEc 12 – Stationnement

Dans le cas de stationnement existant, la conservation d'au minimum 1 place est imposée.

Pour toute nouvelle construction d'un bâtiment à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement.

UEc 13 – Espaces libres et plantations**13.1 Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UEc 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UEc 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits.

UEc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UF

Cette zone de restructuration urbaine correspond aux opérations de requalification du quartier NOVEOS.

UF 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d’Intérêt Collectif.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UF 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d’hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d’incendie, d’explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d’établissement admis dans la zone.
- l’extension et l’aménagement d’établissements ou installations existantes, si ceux-ci n’apportent aucune nuisance au voisinage. Si l’établissement ou l’installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l’aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l’environnement.
- Les bâtiments à destination d’entrepôt à condition qu’ils soient liés à une activité exercée sur le territoire communal par une entreprise déjà implantée.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UF 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UF 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les *déchets*.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UF 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise ou de l'alignement, les constructions doivent respecter les règles ci-après.

6.1. Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

L'implantation des constructions doit respecter la règle suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 3 mètres.

6.2. Autres constructions

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation en limites séparatives

7.1.1. Formant limites avec la zone UHa

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- ◆ la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 20 m,
- ◆ la façade ne comporte pas de baies.

7.1.2. Autres que celles visées au 7.1.1

Les constructions sont autorisées en limites séparatives si leur façade le long de chaque limite ne comporte pas de baies.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives.

7.2.1. Formant limites avec la zone UHa

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

7.2.2. Autres que celles visées au 7.2.1

- ◆ Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle pour les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

8.2. Règle pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et de commerce

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
 - la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.3. Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UF 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UF 10 – Hauteur maximum

10.1. Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

La hauteur maximum des constructions est limitée par les servitudes d'altitude d'Utilité Publique applicables sur la zone.

Pour les constructions implantées en limite séparative de la zone UHa, la hauteur de la façade le long de cette limite est limitée à 20 m.

10.2. Autres constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

10.3 Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UF 11 – Aspect extérieur - Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4.Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5.Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6.Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7.Clôtures**11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en barreaudage métallique.

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

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures pourront être :

- ◆ en pierre, en murs maçonnés, en muret, en barreaudage métallique ou en bois,
- ◆ constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Éléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UF 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1.Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Il sera exigé par type de construction :

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p>< 300 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Pour les autres constructions 80 % des surfaces de stationnement sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- 12.4.** Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UF 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.4.1. Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

13.4.2. Autres constructions

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 20 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

UF 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

UF 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions, existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UF 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UG

Cette zone de rénovation urbaine comprend trois secteurs :

- **UGa et UGb correspondant aux opérations de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins**
- **UGc correspondant à l'opération de rénovation du quartier Ledoux**

UG 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UG 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UG 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UG 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des CINASPIC qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 8 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Dans le cas où le terrain serait adjacent à plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'obligation des règles précitées ne s'impose que par rapport à une seule voie ou une seule emprise.

UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Entre sous-secteurs UGc

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.1.1. Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

7.1.2. Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.2.- Formant limite avec d'autres secteurs ou zones

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.2.1. Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.2.2. Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.3. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments contigus.
- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
 - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UG 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UG 10 – Hauteur maximum**10.1. Condition de mesure :**

La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.

10.2. Secteur UGa

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.
Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt culturel.

10.3. Secteur UGb

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 16 m.

10.4. Secteur UGc**10.4.1. Sous-secteur UGc1**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m.

10.4.2. Sous-secteur UGc2

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 18 m.

10.4.3. Sous-secteur UGc3

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 22 m.

10.5. Signal architectural

Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, des constructions dépassant la hauteur autorisée dans la zone peuvent être admises de façon ponctuelle, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, ... par exemple.

10.6. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UG 11 – Aspect extérieur – Clôtures**11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.**

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

1.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5.Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6.Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7.Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé.

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

La hauteur des haies végétale ne dépassera pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures pourront être :

- ◆ en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
- ◆ constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UG 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règle, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1.Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
 - ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3.Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p><u>< 500m² de surface de plancher :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p><u>≥ 500m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p><u>< 100 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p><u>≥ 100 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p><u>≥ 300 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

L'ensemble des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisé dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UG 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

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

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

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.5 Secteur UGc

Obligations de planter

- 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts, en secteur UGc1.

UG14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UG 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur, des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UH

Cette zone de restructuration urbaine comprend deux secteurs UHa et UHb correspondant aux opérations de requalification du quartier NOVEOS, du parc technologique et du parc des sports.

UH 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d’Intérêt Collectif.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UH 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- ~~Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d’Intérêt Collectif.~~

UH 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile.

La largeur des voies d’accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d’une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UH 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des CINASPIC qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 8 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Dans le cas où le terrain serait adjacent à plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'obligation des règles précitées ne s'impose que par rapport à une seule voie ou une seule emprise.

UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

- 7.1 En limite du secteur UEa**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception du secteur UHc, dans lequel les façades sans baie pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.
- 7.2 Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure à 6 mètres.
- 7.3 Si la façade ne comporte pas de baies**, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.
- 7.4** Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments contigus.
- Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
 - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UH 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UH 10 – Hauteur maximum

10.1. Condition de mesure :

La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.

10.2. Secteur UHa :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

10.3. Secteur UHb :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 26 m.

10.4.Secteur UHc

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 22 m.

10.5. Signal architectural repéré au plan de zonage

Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, des constructions dépassant la hauteur autorisée dans la zone peuvent être admises de façon ponctuelle, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, ... par exemple.

10.6. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UH 11 – Aspect extérieur – Clôtures**11.1.Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.**

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2.Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3.Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4.Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5.Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6.Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé.

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

La hauteur de la haie végétale ne dépassera pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures pourront être :

- ◆ en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
- ◆ constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

UH 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règle, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :

- ◆ 2,40 m pour les emplacements
- ◆ 2,70 m pour les garages et box
- ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3.Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p><u>< 300 m² de surface de plancher :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p><u>≥ 300 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher

Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

L'ensemble des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisé dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UH 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

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

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

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 20 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UH14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UH 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UH 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONES UPM

Il s'agit de trois zones de plan de masse dont les secteurs sont les suivants :

- UPM 1 : Rue du Moulin Fidel
- UPM 2 : Rue de Malabry
- UPM 3 : Avenue de la Résistance

UPM 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UPM 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UPM 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UPM 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UPM 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UPM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des marges de recul définies aux documents graphiques.

Les saillies sont autorisées jusqu'à l'alignement.

UPM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sur les limites séparatives ou de zones

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou de zone dans les cas prévus aux documents graphiques si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. En retrait des limites séparatives :

Sauf distance particulière indiquée aux documents graphiques :

Si la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure ou égale à 2 mètres.

Si la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7.3. Exceptions

- Les balcons

UPM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques.

UPM 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des prescriptions définies aux documents graphiques.

UPM 10 – Hauteur maximum

La hauteur de la construction, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser le nombre de niveaux et la hauteur de la cote NGF figurant aux documents graphiques.

10.1.Exception sauf pour la zone UPM2 :

Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au présent article à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UPM 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1.Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2.Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3.Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4.Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6.Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20 m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m.

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

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UPM 12 – Stationnement

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ◆ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3m² minimum/local.
Commerce	<p>< 300 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place minimum <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m² <p>Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher</p>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ A moins de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60m² de surface de plancher ◆ A plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Artisanat	<p>< 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/unité <p>≥ 100 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher <p>≥ 300 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ◆ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	<p>Stationnement vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ◆ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les places de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UPM 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UPM 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UPM 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

A l'exception de la zone UPM2, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UPM 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

TITRE III

ZONE NATURELLE

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels paysagers de la commune (le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert, ...) qu'il convient de protéger.

N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits tous les aménagements et constructions, exceptés ceux prévus à l'article N2.

N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Peuvent être autorisées, sous réserve qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à l'animation, à la voirie et aux réseaux divers,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien des parcs, bois et jardins,
- les constructions à destination d'habitation liées au gardiennage des espaces verts.

N 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territorial ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

N 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

N 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- aux emprises publiques existantes ou à créer,
- aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement.

N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 6 m.

N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain ou l'emprise au sol existante en cas de démolition/reconstruction.

N 10 – Hauteur maximum

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut pas dépasser 6 m au faîtage ou la hauteur existante en cas de démolition/reconstruction.

10.1. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

N 11 – Aspect extérieur – Clôtures**11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.**

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.3.Toitures

Pour les constructions neuves, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sauf en cas de toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4.Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.5.Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.6.Clôtures

11.6.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m ou 2.50m pour les CINASPIC.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.6.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

N 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

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

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

N 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

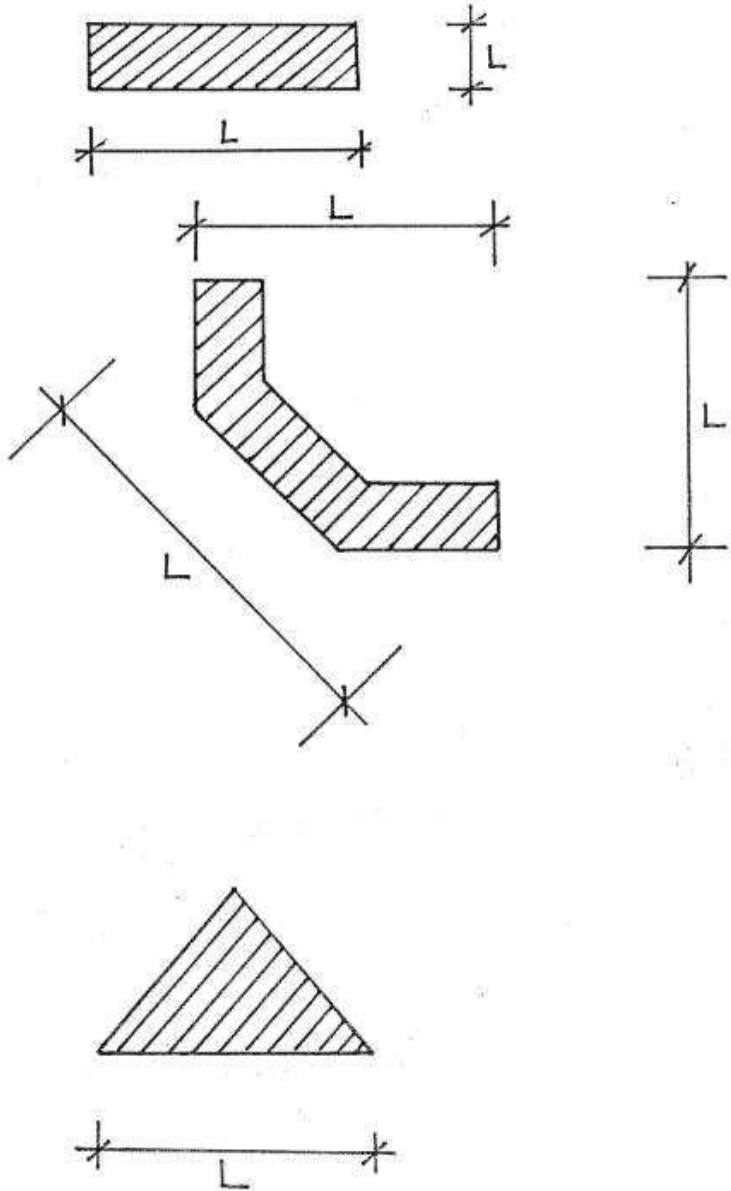
Sans objet

**TITRE IV
ANNEXES :**

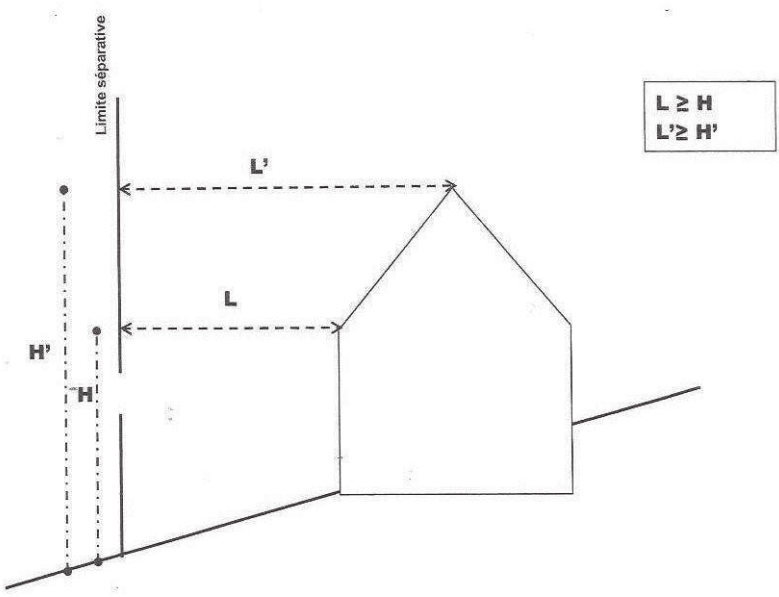
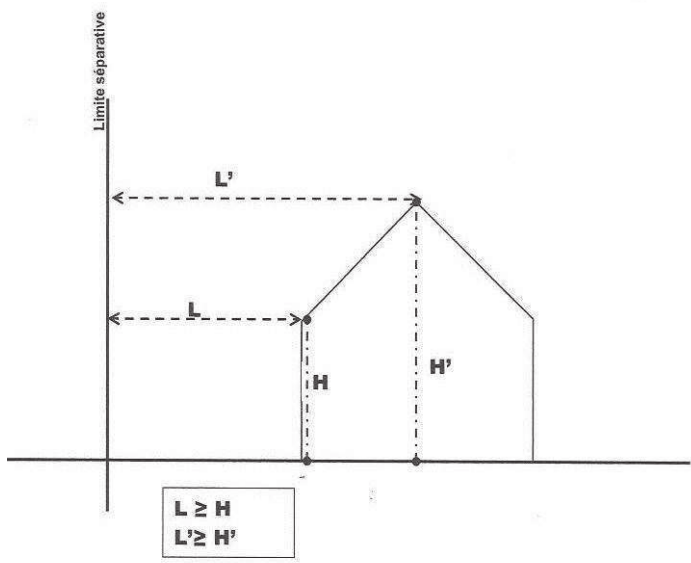
**DEFINITIONS, EXEMPLES, PRESCRIPTIONS, LISTES DES
ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-III-2
DU CU, LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET
INFORMATIONS SUR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE
MATIERES DANGEREUSES.**

Alignement	<p>L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière.</p> <p>Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.</p>
Baie	<p>Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher ▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.
Constructions ou installations nécessaires au service public ou l'intérêt collectif	<p>Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt collectif.</p>
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies inférieures ou égales à 1,30 mètres et les terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel et du terrain fini.</p>
Espace de pleine terre	<p>Surface de terrain libre en superstructure et en infrastructure de toute construction.</p>
Espaces verts	<p>L'espace vert désigne un espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, planté, ...) et parfois garni de pièces d'eau (fond naturel) et cheminements (y compris les toitures-terrasses végétalisées).</p>
Projection orthogonale	<p>La projection orthogonale du bâtiment est déterminée sur une droite parallèle située face à la façade du bâtiment considérée conformément aux croquis ci-après.</p>

Projection orthogonale du bâtiment

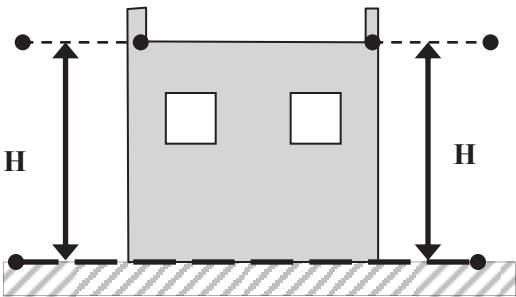
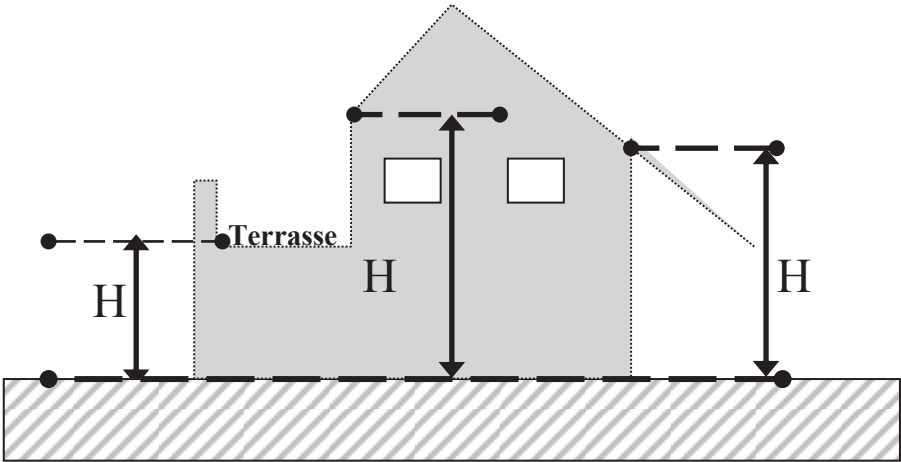
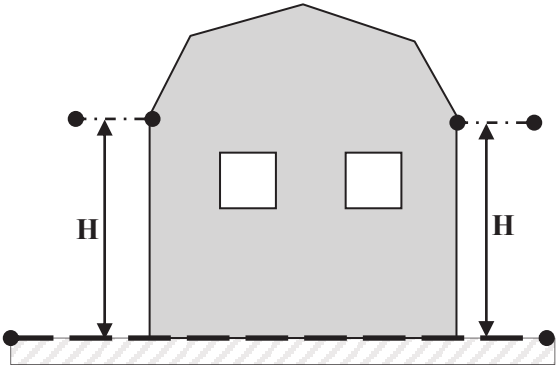
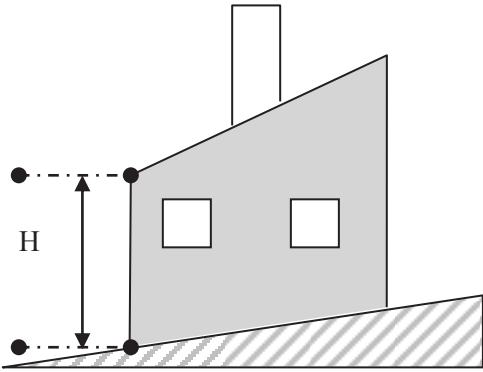


Prospects



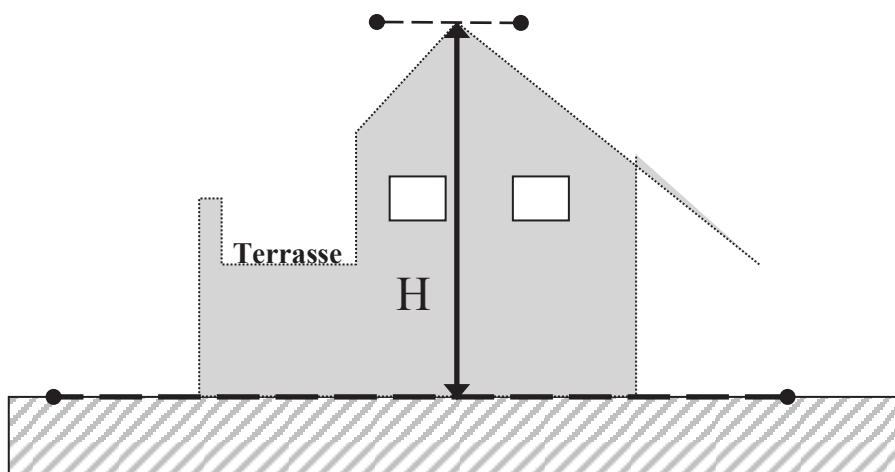
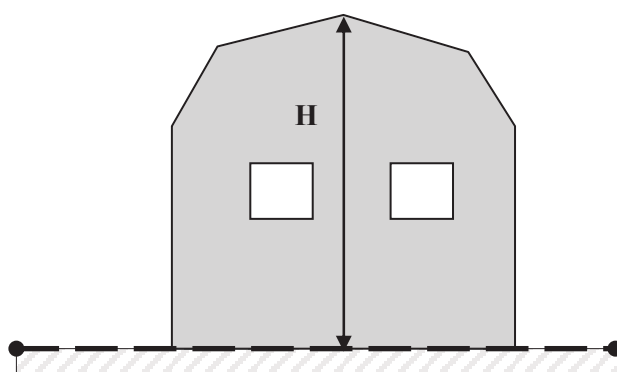
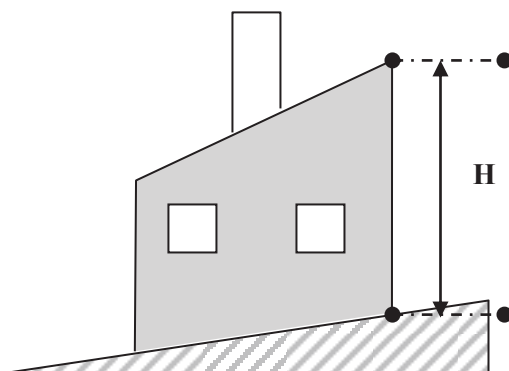
La hauteur à l'égout est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction de la toiture et de la façade ou partie de façade

Hauteur
à
l'Égout
(H)



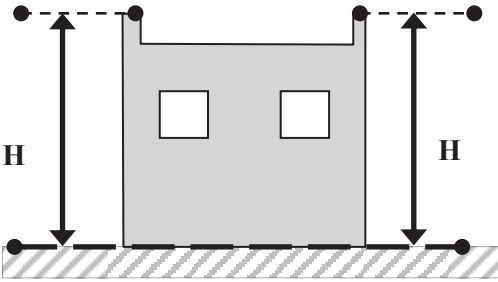
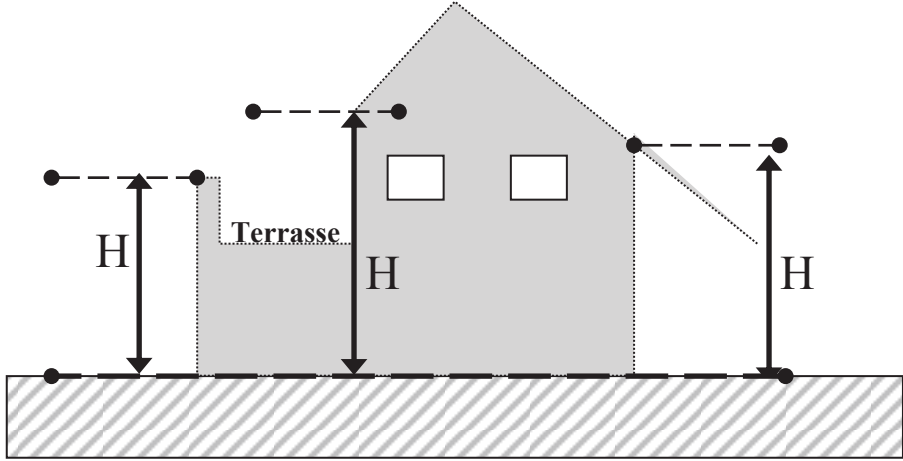
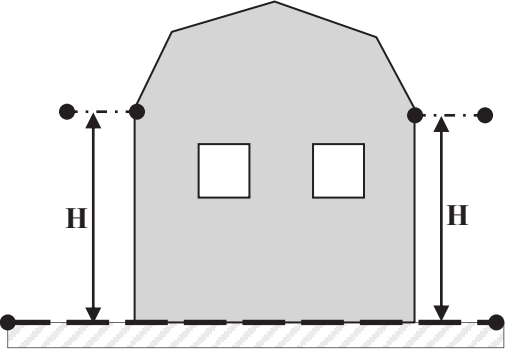
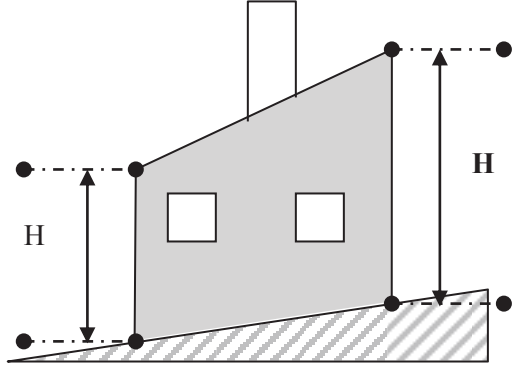
La hauteur au faîtage est la mesure verticale entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction des deux pentes de toiture.

Hauteur
au
faîtage
(H)



La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère)

Hauteur
de
façade
(H)



Limite de fond	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.
Saillies	Partie <u>non close</u> qui dépasse de la façade de la construction et ne prenant pas appui au niveau du sol.
Terrain fini	Niveau du terrain après travaux
Terrain naturel	Niveau du terrain avant travaux
Terrain ou unité foncière	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

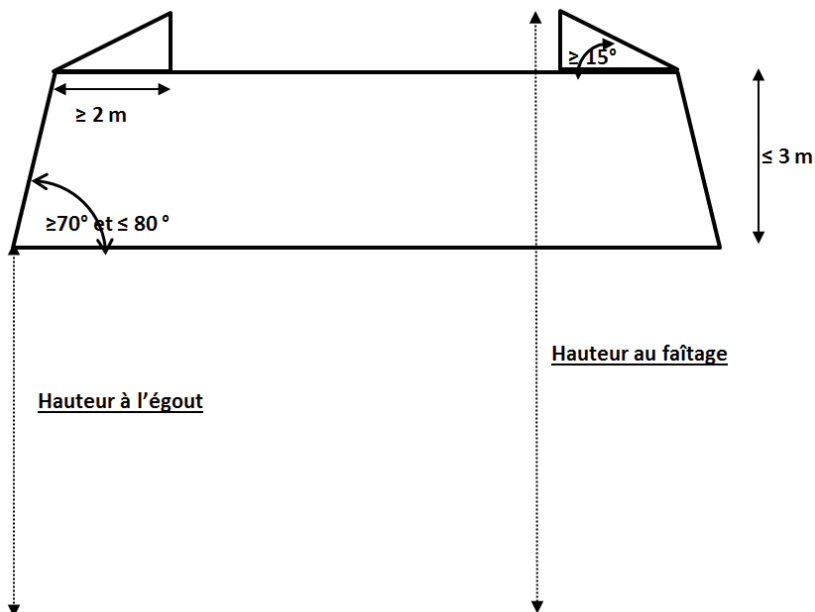
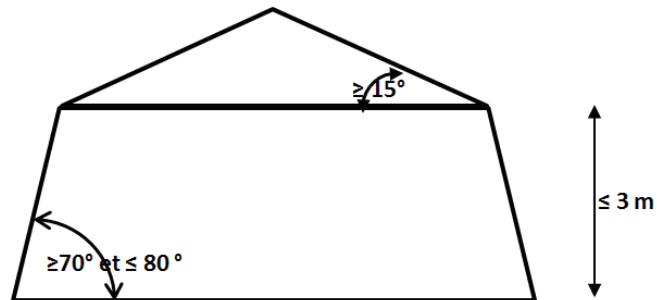
PRESCRIPTIONS A RESPECTER POUR LES TOITURES A LA MANSART

Toiture à la Mansart :

La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 m, et avoir un angle compris entre 70° et 80°.

Le terrasson aura un angle minimum de 15°.

Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie «terrasse» ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie «terrasse».



**Liste des bâtiments ou sites remarquables protégés,
au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme**

1. Château Colbert
2. Hôtel de ville
3. Eglise Saint-Jean Baptiste
4. L'Orangerie
5. Site de la Guinguette Malabry
6. Guinguette Pavillon la Fontaine
7. Maison de Maître rue de l'Etang de l'Ecoute s'il Pleut
8. Site de l'Ermitage
9. Moulin Fidel
10. Tour Saint-Jacques

**Liste des arbres remarquables protégés,
au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme**

1. Ailante
2. Pommier à feuilles pourpres
3. Cerisier japonais
4. Chêne pédoncule
5. Cèdre bleu
6. Séquoia géant
7. Cèdre de l'Himalaya
8. Cèdre du Liban
9. Chêne
10. Châtaignier
11. Châtaignier
12. Marronnier d'Inde
13. Poirier commun
14. Séquoia géant de Californie
15. Séquoia géant de Californie
16. Chêne sessile
17. Chêne sessile
18. Chêne sessile
19. Chêne sessile
20. Chêne sessile
21. Cèdre du Liban
22. Platane commun
23. Cèdre de l'Atlas
24. Platane commun
25. Chêne pédonculé
26. Chêne sessile
27. Chêne sessile
28. Chêne pédonculé
29. Charme commun
30. Chêne pédonculé
31. Hêtre pourpre
32. Chêne pédonculé

Liste des Emplacements Réservés

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du P.L.U.	Objet	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Voie de desserte	420 m ²	Ville
2	Restructuration carrefour	1 120 m ²	Ville
4	Parking public en sous-sol	2 620 m ²	Ville
6	Aménagement du tramway	9 610m ²	Département
7	Aménagements de voirie	45 200m ²	Ville

**Fiche d'information relative aux risques présentés
par les canalisations de transport de matières dangereuses
intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON**

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	35 m	50 m
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	50 m	70 m
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	70 m	95 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras** : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.

**Fiche d'information relative aux risques présentés
par les canalisations de transport de matières dangereuses
intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON**

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	35 m	50 m
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	50 m	70 m
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	70 m	95 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras** : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

Canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression

