



Noisy-le-Grand



Plan Local d'Urbanisme

Ville de Noisy-le-Grand

**Modification n°3 – Enquête publique du 18 novembre
au 18 décembre 2013**

Règlement – pièce écrite - extraits



Dossier arrêté
par délibération
du Conseil Municipal du :

03 mars 2011

Dossier approuvé
par délibération
du Conseil Municipal du :

16 Novembre 2011

DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3, LA ZONE **UB AINSI QUE LES ARTICLES 4 ET 13 DES ZONES **UA**, **UC**, **UD**, **UE** ET **UM** SONT MODIFIES.**

ZONE UA – ARTICLES MODIFIES

ARTICLE UA.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé. Celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UA.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

30 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$ de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$ de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m^2 d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de coté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

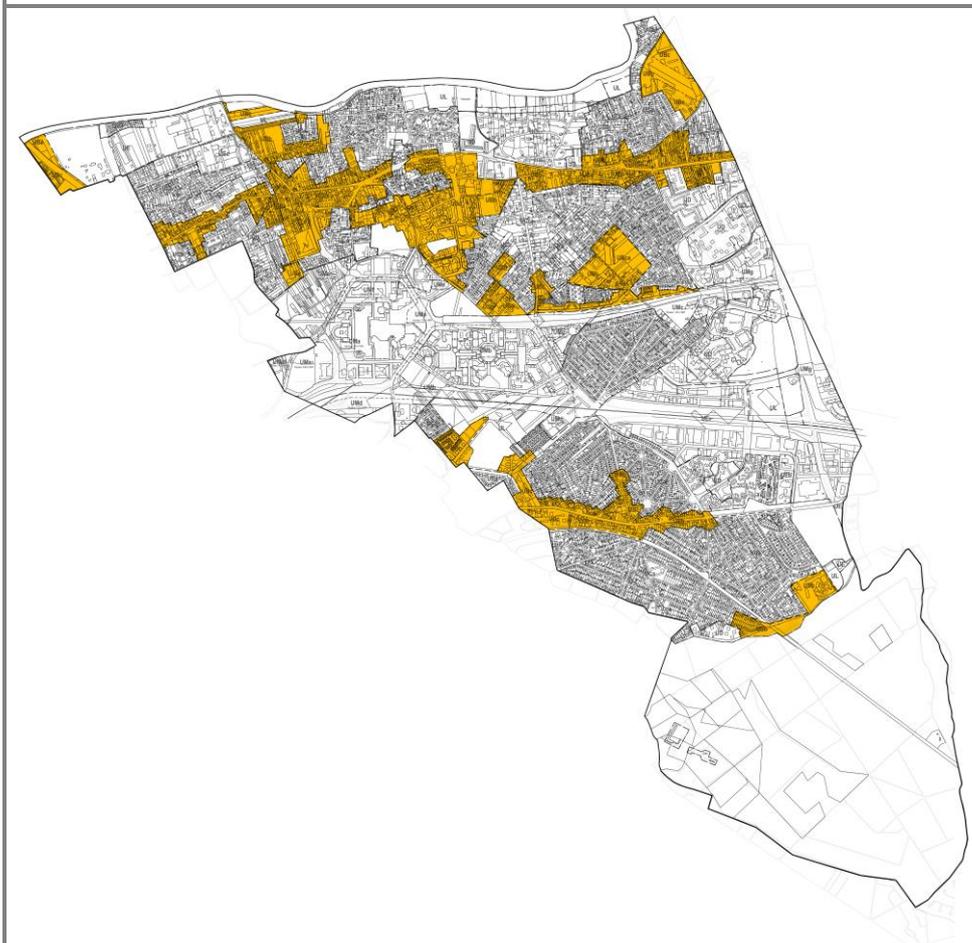
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ZONE UB – ARTICLES MODIFIES

ZONE UB

La zone UB - La zone résidentielle

Zone résidentielle, qui peut accueillir de petites activités ou des bureaux de manière diffuse :
Elle se développe autour du centre-ville en intégrant le Clos Saint-Vincent mais aussi :
Les abords des grands axes,
Les secteurs de projets tels que le Clos aux Biches, la Rive Charmante, le Clos d'Ambert et Gournay – Cossonneau.



ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme,
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
4. Les constructions à usage artisanal ou industriel à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
5. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
6. Les constructions non directement en lien avec l'exploitation, la sécurité du réseau pour tous les terrains supportant des voies ferrées,
7. Dans le secteur UBe les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
2. Les installations et travaux divers dès lors :
 - qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés,
 - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que la Surface de Plancher soit inférieure ou égale à 400 m²,
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
5. **Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca**, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération comprenant au moins 100 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. **Le secteur UBca est couvert par un emplacement réservé au titre des dispositions de l'article L123-2 b) du Code de l'urbanisme instaurant un minimum de 35% de logements locatifs sociaux.**
6. En application de l'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher cumulés,
 - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher cumulés,
 - ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

7. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de l'alignement :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite ;
 - les locaux créés doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des ordures ménagères.

La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010. Il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

ARTICLE UB.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

Rappel :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de plusieurs accès automobile est autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Pour le secteur UBca :

Afin de ne pas créer de contraintes complémentaires à la gestion des eaux pluviales, les accès franchissant des noues plantées de gestion des eaux pluviales doivent être traités afin de ne pas perturber le fonctionnement de la noue au-dessus de laquelle se fait l'accès collectif.

3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

ARTICLE UB.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux

communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé. Celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 – Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies.

6.2 – Règle générale

6.2.1 - Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée avec un retrait **au minimum égal à 2 mètres, au maximum égal à 4 mètres**, compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,30 mètre et la hauteur de l'ouvrage inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6.2.2 - Pour le secteur UBca

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, s'implante indifféremment à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être **au minimum égal à 2 mètres** compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait sauf indication contraire au document graphique.

En vis-à-vis des rues de Reims et de la Justice, un retrait de deux mètres minimum est obligatoire.

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures sont autorisées jusqu'à l'alignement.

6.3 – Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

1. Dans les secteurs de pôles de quartier figurant sur le document graphique, les constructions situées dans la bande de constructibilité principale doivent être implantées à l'alignement ou à la limite de fait. Cependant les saillies édifiées en surplomb du domaine public sont autorisées sous réserve du règlement de voirie en vigueur. Lorsque l'environnement, la sécurité, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits limités à 30% de la surface de façade peuvent être autorisés pour les étages courants et le rez-de-chaussée. Les retraits sont autorisés pour les étages de couronnement.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs voies et/ou plusieurs emprises publiques, l'obligation d'implantation à l'alignement ou à la limite de fait ne s'applique que sur l'une d'entre elles.
2. Le long des voies repérées par un liseré sur le document graphique et dans le secteur UBd, les constructions situées dans la bande de constructibilité principale doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres. Cependant les saillies édifiées en surplomb du domaine public sont autorisées sous réserve du règlement de voirie en vigueur. Lorsque l'environnement, la sécurité, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits limités à 30% de la surface de façade peuvent être autorisés pour les étages courants et le rez-de-chaussée. Les retraits différents sont autorisés pour les étages de couronnement.
3. Lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation à l'alignement ou à la limite de fait peut être autorisée.
4. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de la limite d'emprise, ou à partir de la marge minimum de recul lorsqu'elle est imposée.

Les bandes ne sont applicables qu'à partir des emprises et des voies définies à l'article 3 :

- la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.

7.1.2 - Pour le secteur UBca

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies au 7.2.

7.2 - Règles d'implantation

Sauf indication portée au plan de zonage par un liseré le long des voies, les constructions ou parties de construction s'implantent :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation de la construction ou d'une partie de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après doivent être respectées.

Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, les dispositions particulières suivantes sont prévues :

1. Le long des voies repérées par un liseré au plan de zonage et dans les pôles de quartier, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.
2. Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue, des décrochements de façade peuvent être créés. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.
3. Pour créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers, des baies visuelles peuvent être créées soit sous forme de porche ou de rupture dans le front bâti. Ces percées ne peuvent pas avoir moins de 3,5 mètres de large et 3,5 mètres de haut.
4. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.

7.3 – Modalités de calcul des retraits

7.3.1 - Règle de retrait

Pour les parties de construction comportant des baies

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres ($L \geq H \geq 8 \text{ m}$)**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies

Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, à l'exception des lucarnes, marquises et chiens assis, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres ($L = H/3 \geq 4 \text{ m}$)**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

7.3.2 - Dispositions particulières

Le retrait minimum est fixé à 1mètre dans les cas suivants :

1. Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;

2. Pour les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos ;
3. Pour les piscines découvertes.

Les dispositions du 7.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies

Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** ($L > H/3 \geq 4 \text{ m}$).

Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies

La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **6 mètres** ($L > H \geq 6 \text{ m}$).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

8.2 – Dispositions particulières

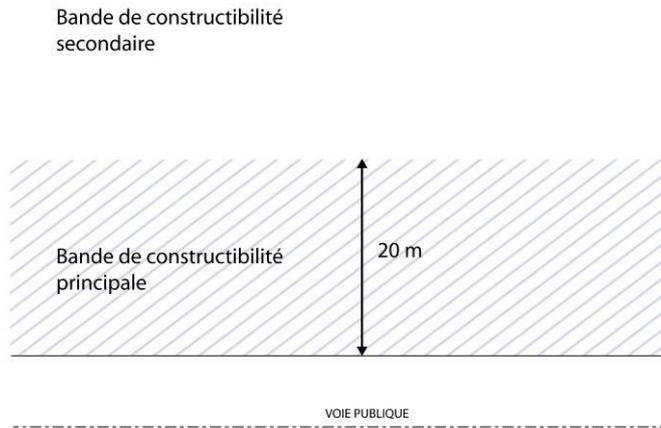
Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Règle générale

9.1



9.1.1 – Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca

1 – Dans la bande de constructibilité principale

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.

9.1.2 – Pour le secteur UBca

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.2 – Dispositions particulières

L'emprise au sol peut déroger à la règle dans les cas suivants :

1. Dans les secteurs de pôles de quartier figurant au document graphique, pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m², l'emprise peut être de 100 %, sous réserve que le rez-de-chaussée soit occupé par au moins un local commercial.
2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

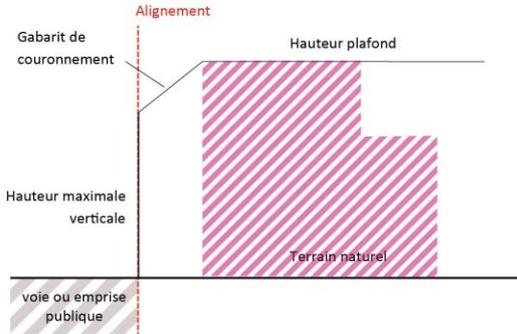
ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

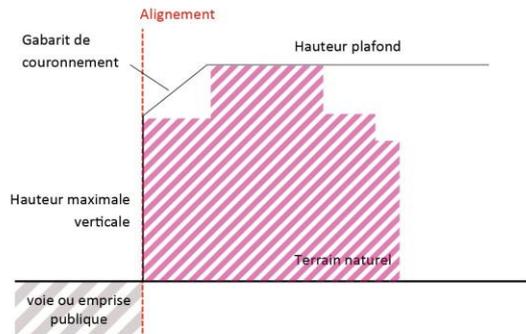
10.1.1 – Définition

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments constituant le gabarit enveloppe : une hauteur maximale de la verticale, un pan coupé correspondant au gabarit de couronnement et une ligne horizontale déterminant la hauteur plafond.

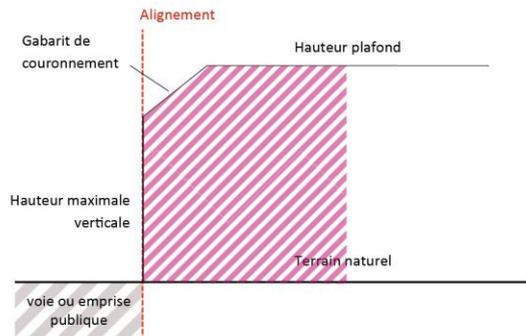


Exemple 1 : possibilité d'inscription du bâtiment dans l'enveloppe



Exemple 2 : possibilité d'inscription du bâtiment dans l'enveloppe

L'implantation par rapport aux emprises publiques est définie à l'article 6 du présent règlement. Ces illustrations ne se substituent pas à l'article 6.



Exemple 3 : possibilité d'inscription du bâtiment dans l'enveloppe

10.1.2 – Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet de la hauteur maximale de la verticale sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Au dessus du gabarit de couronnement, les éléments de modénature, les lucarnes dont le total des largeurs cumulées par niveau n'excède pas 40% de la longueur de façade, les gardes corps à claire-voie sont autorisés.

10.1.3 – La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale de la verticale.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur maximale de la verticale sur voie.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

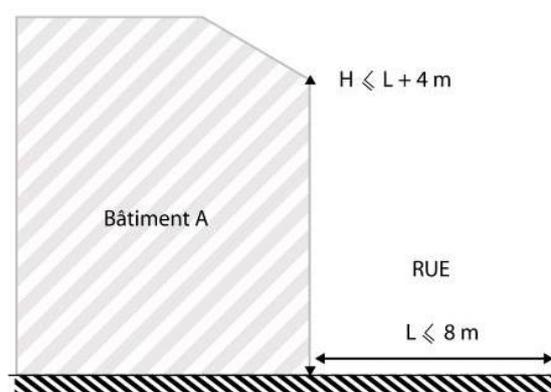
10.1.4 – Hauteur maximale de la verticale au droit des emprises publiques et des voies

La hauteur maximale de la verticale des constructions sur les emprises publiques et sur les voies est limitée à :

- **12 mètres**, dans les secteurs UBa et UBb,
- **15 mètres**, dans les secteurs UBc et UBd,
- **18 mètres**, dans le secteur UBe.

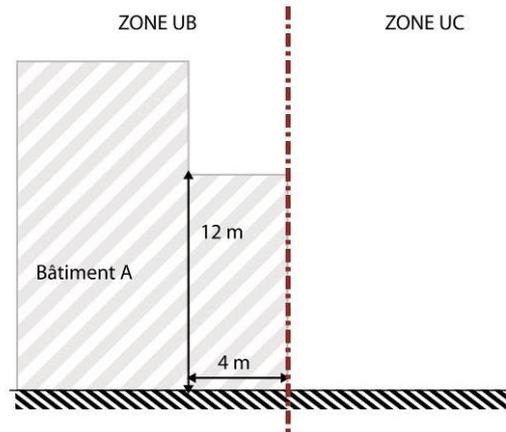
10.1.5 – Dispositions particulières :

- Pour les constructions sur emprises publiques et sur voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, la hauteur maximale de la verticale autorisée correspond au prospect sur voie augmenté de 4 mètres, dans les limites fixées précédemment.

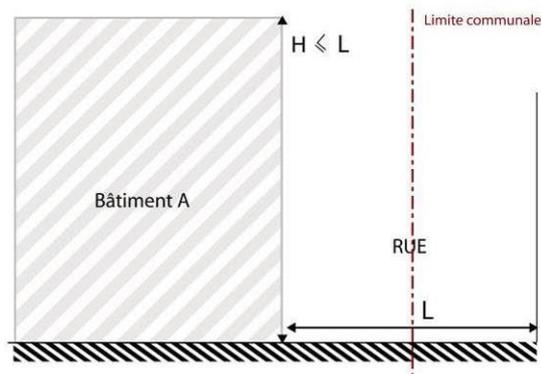


- **Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec la zone UC**, la construction doit s'inscrire dans un gabarit en vis-à-vis de cette limite ainsi défini :
 - une verticale de 12 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative,
 - une horizontale de 4 mètres de long dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.

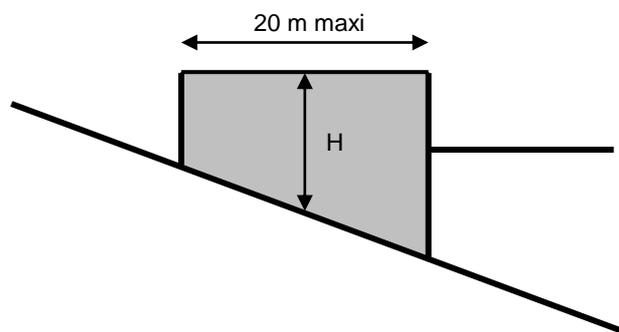
Au-delà de cette bande les dispositions générales s'appliquent.



- Lorsque l'alignement se situe en vis-à-vis d'une limite communale, la hauteur maximale de la verticale autorisée correspond au prospect sur voie.



- Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.



- Cas d'un terrain desservi par plusieurs voies d'altimétries différentes : lorsque les bandes de constructibilité principale se superposent, les règles de hauteurs et de gabarit à l'intérieur des parties en superposition sont celles issues de la voie d'altimétrie la plus haute.

10.2 – Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

10.2.1 – Définition

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur maximale des constructions ;
- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

10.2.2 - Hauteur plafond des constructions (hauteur totale de la construction)

La hauteur se mesure en tout point de la construction :

- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

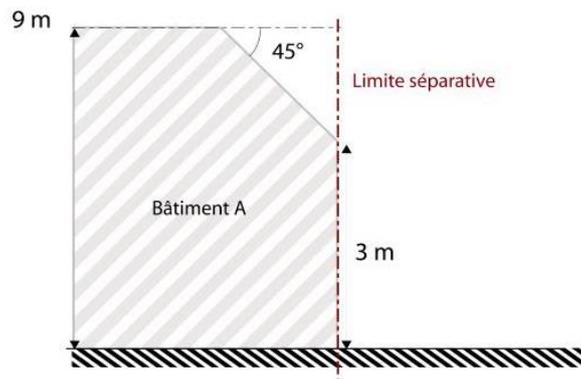
Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.

La hauteur **plafond** des constructions est limitée à **9 mètres** par rapport au terrain naturel.

10.2.3 - Gabarit des constructions en limite séparative

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :

- une verticale de 3 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative.
- un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.
- un plan horizontal fixé à 9 mètres par rapport au terrain naturel



10.3 – Pour le secteur UBca

Hauteur plafond des constructions

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 21 mètres sous réserve de respecter les dispositions fixées par l'orientation d'aménagement.

En cas de présence de commerces et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur plafond autorisée est portée à 22 mètres.

A l'intérieur du secteur de hauteur délimité au plan de zonage en vis-à-vis des rues de la Justice et des Reims, la hauteur plafond des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE
--

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

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

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.
Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

▪ Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Dans les secteurs de pôles de quartier figurant au document graphique, les devantures des locaux à usage de commerces, services et autres activités situés à rez-de-chaussée sur rue devront avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

▪ **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des dispositions particulières pour les clôtures.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles bâtis remarquables.

Les constructions concernées sont les suivantes :

1. Le bâtiment ancien de l'hôtel de ville,
2. Les bains douches municipaux à l'angle des rues Lucien Sampaix et Georges Laigneau,
3. L'école municipale de musique et de danse,
4. L'école maternelle Robert Desnos,
5. La maison du 60 avenue Cossonneau
6. La ferme du Clos Saint Vincent

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine repéré et protégé au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

11-4 Dispositions particulières applicables aux espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles paysagers remarquables. Ils sont localisés en bord de Marne.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Ces espaces sont inconstructibles.

ARTICLE UB.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

12.1 – Normes de stationnement pour les nouvelles constructions

a) Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche de 70 m² de Surface de Plancher, à partir de 40 m² de Surface de Plancher créée avec un minimum de 1 place par logement, pour les programmes jusqu'à 210 m² Surface de Plancher inclus
- 1 place par tranche de 60 m² avec un minimum de 1 place par logement, au-delà de 210 m² de Surface de Plancher.

Exemple :

- Réalisation de 35 m² de Surface de Plancher, sans création de logement supplémentaire : aucune place n'est exigée
- Réalisation de 55 m² de Surface de Plancher : 1 place
- Réalisation de 75 m² de Surface de Plancher : 2 places
- Réalisation de 270 m² de Surface de Plancher : 5 places

Pour les constructions de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

b) Pour les constructions à destination de commerces :

- Pour les commerces ayant une Surface de Plancher inférieure ou égale à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 100 m² Surface de Plancher;
- Au delà de 300 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de Surface de Plancher réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

La Surface de Plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque les réserves ont une superficie égale ou supérieure à 300 m², la norme établie au e) ci-après leur est applicable.

c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

d) Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de Surface de Plancher créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de Surface de Plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

e) Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100m² de Surface de Plancher.

Pour les poids lourds :

- aucune place pour Surface de Plancher < 500 m² ;
- 1 place de stationnement de 50 m² pour 500 m² < Surface de Plancher < 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² pour des Surface de Plancher > 1000m².

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux-roues motorisés et poussettes pour les constructions nouvelles :

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

a) Pour les constructions à destination d'habitation :

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m² par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

b) Pour les constructions à destination de bureaux :

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la Surface de Plancher destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que celles des constructions neuves.

12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.5 - Modalités de réalisation

Les places de stationnement seront créées en ouvrages. Un maximum de 5% des places de stationnement pourra être autorisé sur les espaces libres de construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

Dimensions des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long.
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture
- 2,90 mètres entre deux murs.

Une proportion de 5% des places pourra déroger à ces dimensions minimales dans la limite de 5% des règles fixées.

ARTICLE UB.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m² = 0,8 m² de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : 2 m² = 1 m² de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m² d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Secteurs UBa, UBc, UBca, UBd et UBe

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.

14.2 – Secteur UBb

Le COS est égal à 1,25.

14-3 – Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UC – ARTICLES MODIFIES

ARTICLE UC.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UC.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$ de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$ de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

En aucun cas, la surface de pleine terre réalisée ne peut être inférieure à 50 % de la surface des espaces libres de toute construction en élévation.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m² d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres

doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Dispositions particulières applicables à la zone UCc1 - Parc de Villeflix identifiée en site paysager remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

ZONE UD – ARTICLES MODIFIES

ARTICLE UD.4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à dix logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UD.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$ de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$ de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m^2 d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de coté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ZONE UE – ARTICLES MODIFIES

ARTICLE UE.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UE.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

30 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$ de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$ de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 200 m^2 d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ZONE UM – ARTICLES MODIFIES

ARTICLE UM.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux **conformément à la réglementation en vigueur**. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à

chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à dix logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE UM.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

30 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m² = 0,8 m² de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : 2 m² = 1 m² de pleine terre

Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m² d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de coté.

13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.