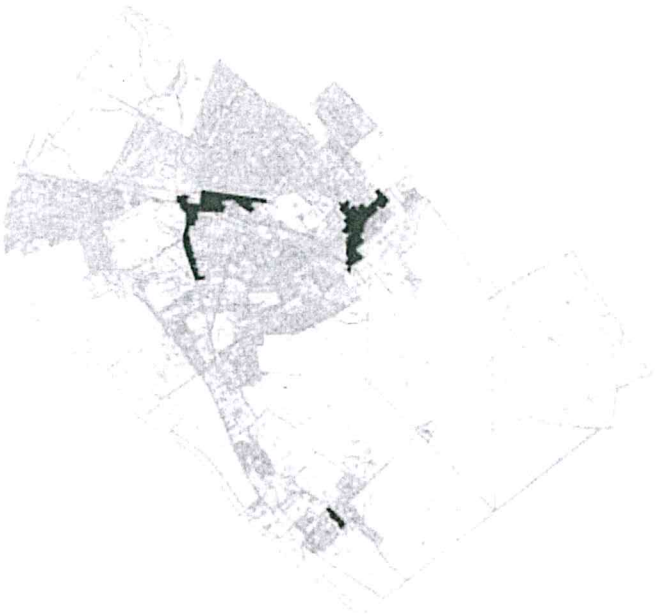
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Tissu urbain mixte de centre ancien de ville ou de village. Cette zone correspond au centre ville ainsi qu'au centre ancien des quartiers de Mainville et de Champrosay.
La zone comprend, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, un secteur UAe qui reprend les contours du secteur AP2 de l'AVAP dont les dispositions règlementaires sont à respecter. Les parcelles bordant l'avenue participent de la structure du paysage historique.
L'ensemble des dispositions du règlement vise à préserver les formes urbaines et assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions : les logements, les commerces et les équipements.

plan de délimitation



ARTICLE UA 1 :
Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA 2 :
Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

2-5 Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 7 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2-6 Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.

Article UA 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,5 mètres.**
Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3.5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Pour la zone UAe, la largeur maximale de celui-ci est de 3,50m.
A l'exception du secteur UAe, si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique
Ou - Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un-ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 :
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
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 œuvre. 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 débourbage, 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. 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 paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1 l/s par hectare.

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

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

Article UA 5 :
Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA 6 :
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.
Toutefois une continuité urbaine doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

En secteur UAe, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de **7 mètres minimum** de l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres.
- La surélévation n'excède pas 1, 50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

ARTICLE UA 7 :
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

7-1-1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les dispositions figurant au 7-1-2. Toutefois, dans les zones **UAc** et **UAd, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de zone**, les constructions doivent être implantées en retrait.

7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :
- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

7-2-2 Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite.

7-2-3 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-2.

7-2-4 Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

7-2-5 Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

7-2-6 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-7 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UA 8 :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres.**

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 9 :
L'emprise au sol des constructions

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée

Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au dessus du rez-de-chaussée est limitée à **60%** de la surface totale du terrain.

- Dans la zone **UAc**, l'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de **40 %,**
  - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de **15%.**

- Dans la zone **UAd**, l'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de **40 %,**
  - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de **30%**

- Dans les zones **UAc** et **UAd**, pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°3 (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :
  - **15 %** de la superficie du terrain dans la zone UAc
  - **30 %** de la superficie du terrain dans la zone UAd

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m².**

9-2 Règles particulières :
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 10 :
La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

- En zone UA a : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage, sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique.

- En zone UA b : La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **13 mètres** au faîtage.

- En zone UA c (Champrosay) : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

- En zone UA d (Mainville) : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

- En zone UA e : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

ARTICLE UA 11 :
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

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

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

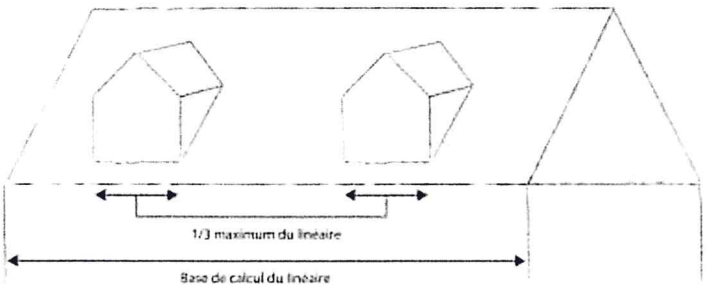
Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :
- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairement des combles peut être assuré:
- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

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 ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une 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.

11-1-2 Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **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, camouflés 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 antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.
La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.
L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures
Les clôtures 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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré à 50 % minimum.
Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En secteur UA e, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les dispositions suivantes sont applicables :

- Les murs en pierre existants doivent être conservés.
- Les clôtures devront être de la même hauteur que les murs en pierre existants. Elles seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'une grille.
  - Soit d'un mur plein.
- Une seule entrée charretière, d'une largeur maximale de 3,5 mètres, est autorisée par parcelle.
- Les portes et les portillons, réalisés dans l'alignement des clôtures, doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

- **Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

  Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.

  Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :
  Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
Sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts et paysagers à créer,

- Les plantations et espaces verts qui doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UA 12 :
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :
- Logement d'une surface de plancher inférieure à 35 m² : 1 place
- Logement d'une surface de plancher comprise entre 35 m² et 55 m² : 1 place et demi
- Autres logements : 2 places

Pour les constructions à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :
- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².

Pour les constructions à usage d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou 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.

Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'habitation :
- Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (11 juillet 2011) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

- **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

  - Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
    - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
    - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

  - La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

12-3 Normes techniques (voir fiches en annexe)

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UA 13 :
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres 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) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables. Ces espaces perméables ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- 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 est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 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.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article **L. 151-19** du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas ou un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-4 Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 :
Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.