

ZONE UL

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- * Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière».

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

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

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, ...).
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

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

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- * être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- * permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- * permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

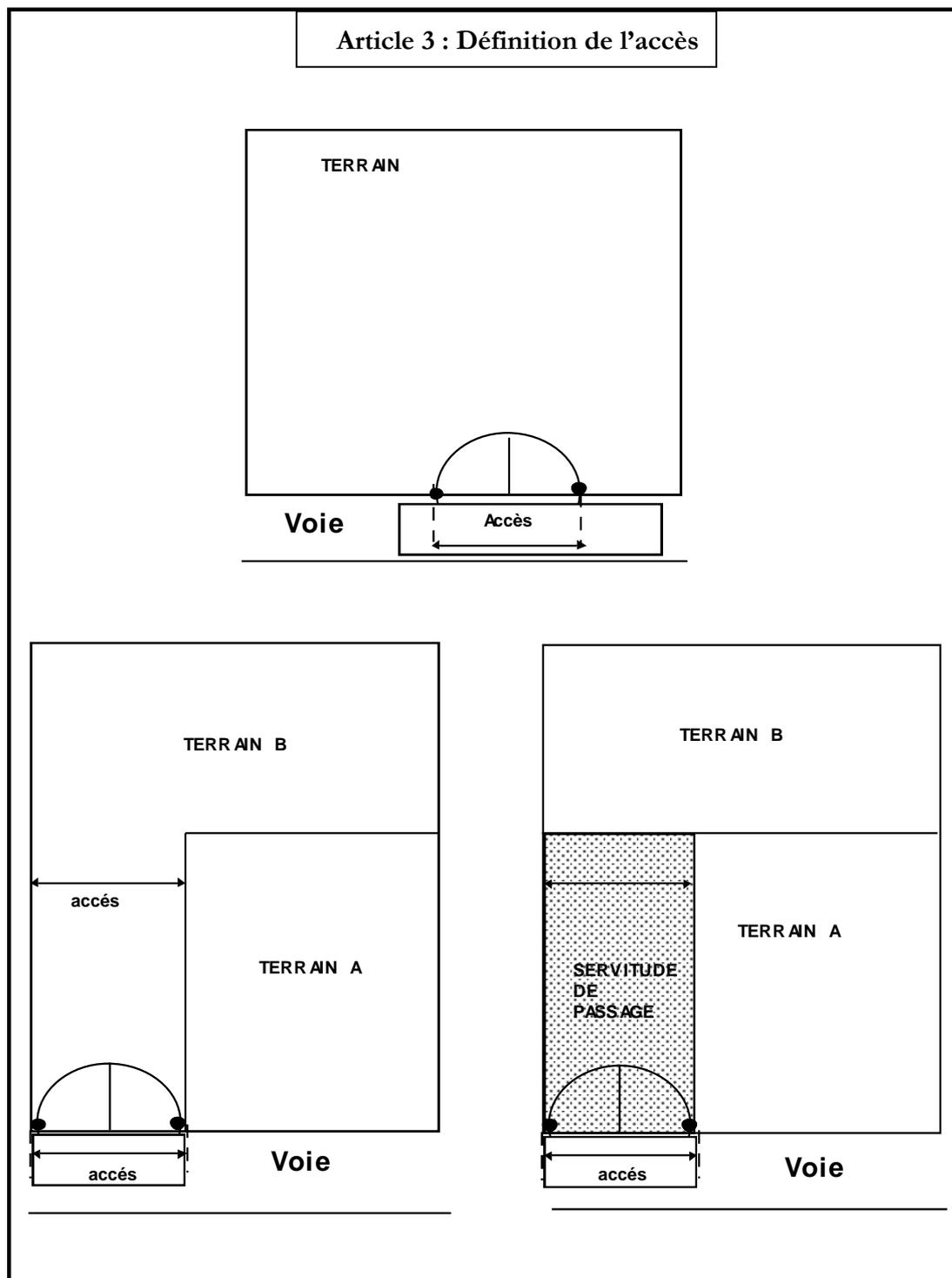
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation 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 à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements...) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple ...), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des événements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

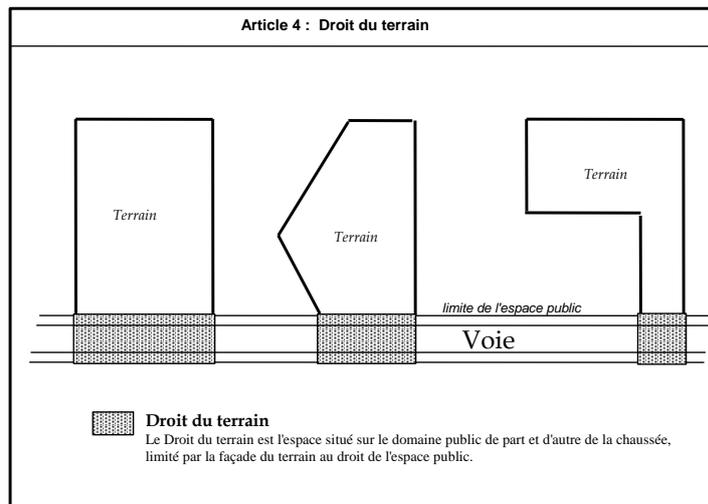
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- * les pistes et les chemins ;
- * les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante.
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement.
3. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait.
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, 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.

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

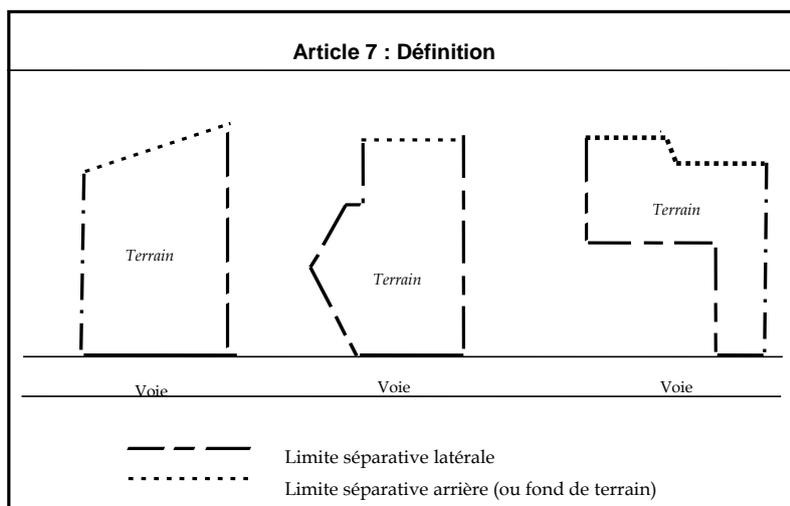
- ◆ Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est de 15 mètres de profondeur.

Au delà, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

- ◆ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives. Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 30 m, une composition architecturale peut être imposée comportant soit des vides, soit des ruptures architecturales.

7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte).

Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont interdites.

Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. Si la profondeur du terrain est supérieure à 50 mètres.
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse, sans pouvoir dépasser de plus d'un mètre le faitage de la construction voisine.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions non destinées à l'habitation d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres.
6. Lorsque la façade principale de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Dans ce cas, la façade opposée à la façade principale doit être contiguë à la limite séparative sur une profondeur de 20 mètres maximum. Les façades non adossées doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes⁷, d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

⁷ Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

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

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

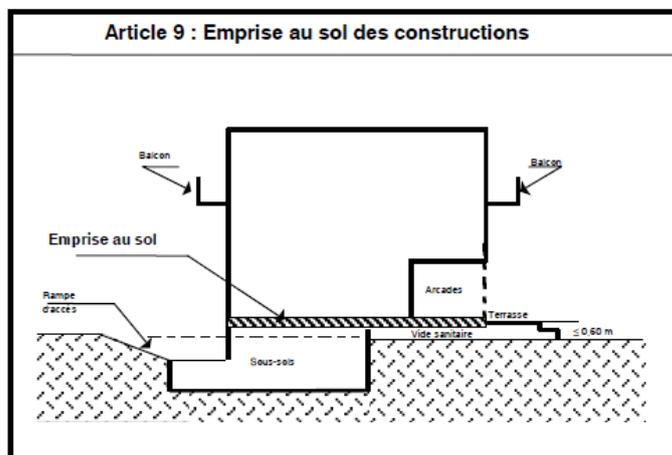
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- * lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- * lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UL 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être supérieure dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

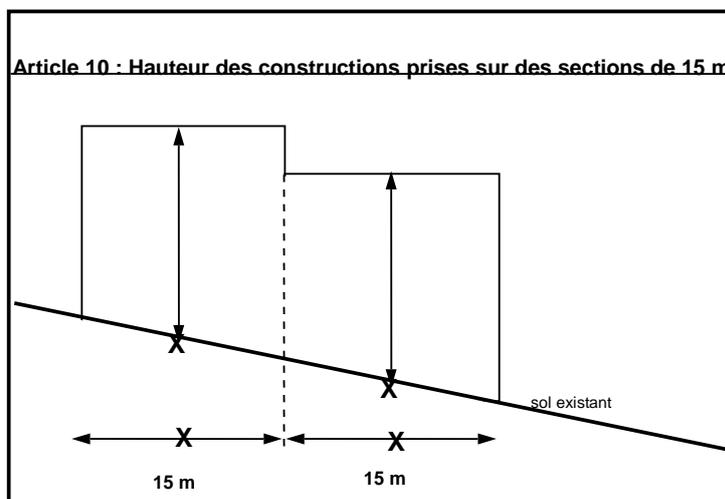
Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- * à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- * jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- * pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- * pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 – Principes généraux

La zone UL, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

Article UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

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

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
	Dans un périmètre de bonne desserte	Hors d'un périmètre de bonne desserte
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7		
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

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

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- * pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- * pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- 1. Pour les constructions nouvelles :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- 2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
- 3. Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

- 4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- * en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- * en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
 - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
 - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UL 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver des compositions végétales équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.3 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.4 – Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

