

ZONE UV

Extrait du rapport de présentation

Cette zone urbanisée est une zone d'intérêt patrimonial à protéger de par sa qualité, sa composition, son site, son emprise, son histoire et sa végétation ou sa situation urbaine.

Elle est destinée à recevoir des équipements.

Elle correspond aux principaux parcs de la ville, aux jardins familiaux, aux cimetières ainsi qu'aux équipements de bords de Seine.

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments* existants et les changements de destination* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

La zone UV comprend notamment deux types de secteurs spécifiques, qui ne font toutefois pas l'objet de règles différenciées:

1/ Un 1^{er} type de secteurs destinés à recevoir des équipements sportifs et /ou scolaires sur les sites suivants :

- Le parc du Sautour, le COSEC et le lycée François Villon,
- Le stade Léo Lagrange et le projet de pôle éducatif,
- La piscine.

2/ Un 2^{ème} secteur accueillant des équipements de santé et campus de formation (site de l'hôpital de Bécheville), destiné à recevoir notamment:

- des équipements de santé et d'aide à la personne (équipements sanitaires et médico-sociaux),
- un campus de formation et des logements (notamment pour les étudiants) en lien avec la destination des équipements,
- des activités de recherche et développement en lien avec l'activité principale du site,
- ainsi que des activités commerciales, de services, d'hôtellerie et de bureaux.

Article UV 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions* à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UV 2,
- Les nouvelles installations à usage industriel ou artisanal, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UV2,
- Les constructions* à usage exclusif d'entrepôt et de dépôt ne correspondant pas aux usages ou destinations admis en UV2, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UV2,
- L'ouverture de toutes carrières, les exhaussements et affouillements des sols* à l'exception de ceux visés à l'article UV2.
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UV2.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, excepté ceux indiqués à l'article UV2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc.
- Les constructions ou installations qui, par leurs nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site.

Article UV 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- les constructions et installations, ainsi que le stationnement de caravanes, nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité portuaire,
- les dépôts de matériaux et de matériels liés à l'activité portuaire,
- les activités artisanales et les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à condition qu'elles soient liées au nautisme, au tourisme ou aux loisirs,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des équipements et des installations.
- les installations techniques relatives aux constructions existante ou à venir : chaufferies et postes de distribution d'essence, à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.

Article UV 3 : Accès et voirie

1. Rappel

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

2. Règles

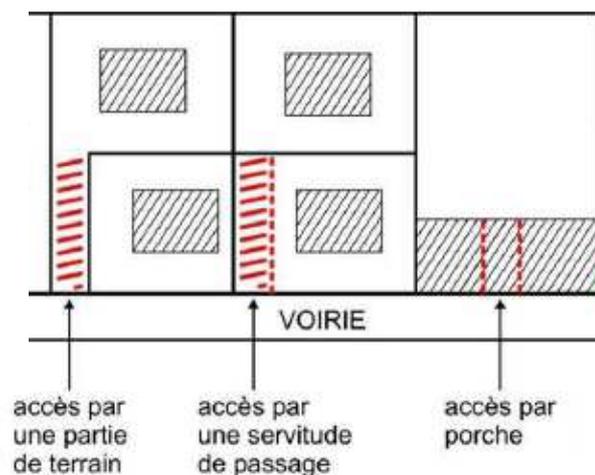
2.1 Accès

L'accès correspond à la limite donnant directement sur la voie*, à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules, les piétons et les cycles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, nature et intensité du trafic, etc.) ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité des circulations automobiles et deux roues, accessibilité (conditions d'entrée et sortie), aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie transport en commun en site propre, pistes cyclables...) ;
- l'importance et la destination des constructions qu'ils desservent, le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les caractéristiques structurelles de la voie d'accès permettant de supporter les véhicules à long terme, voie devant être en bon état de viabilité.

Tout accès véhicule doit avoir au moins 3 m de large. Cette norme ne s'applique pas aux portails ou portes de garage.



Rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés

Le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës et l'environnement proche du projet. Elles doivent avoir les caractéristiques **suivantes sur toute leur longueur** :

- moins de 45 voitures : largeur : 3,50 mètres
- 45 voitures et plus : largeur : 5 mètres

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modifications du niveau de trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 5%, et 16% au-delà.

2.2 Voirie

La voirie permet la desserte de l'unité foncière* sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies* ouvertes à la circulation publique, de statut public ou privé.

Les caractéristiques des voies* doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UV 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

2. Assainissement

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou réutilisation dans la parcelle.
- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).
- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

Article UV 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.),
- locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes, et aux ordures ménagères,
- aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

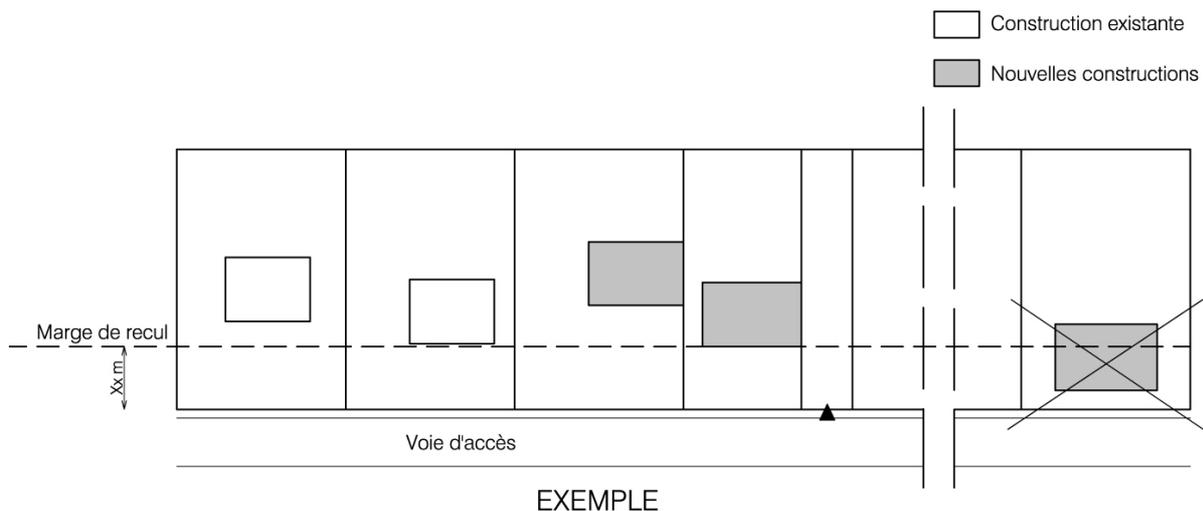
Les fondations et sous-sols* des constructions* ne doivent comporter aucune saillie* par rapport à l'alignement*.

2. Règles

2.1 Implantation par rapport aux voies

2.1.1. Implantation par rapport aux voies sur les unités foncières concernées par une marge de reculement tel que figurant au document graphique du règlement

Les bâtiments* doivent être implantés sur ou au-delà de la marge de reculement*.



2.1.2. Implantation, par rapport aux voies, sur les unités foncières non concernées par une marge de recul

Les constructions* existantes à la date d’approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l’objet d’extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l’alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l’alignement,
- soit en retrait de l’alignement* d’au moins 6 mètres.

2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)

Les constructions* existantes à la date d’approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l’objet d’extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l’alignement.

2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

Les constructions* doivent être implantées soit à l’alignement, soit en recul d’au moins 6 mètres par rapport à la limite de l’emprise publique.

2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l’emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d’au moins 4 mètres par rapport à la limite de l’emprise publique, à l’exception des annexes* qui peuvent s’implanter à l’alignement.

Si la largeur de l’emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l’alignement, soit en retrait d’au moins 4 mètres par rapport à la limite de l’emprise publique.

2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies)

piétonnes, espaces de stationnement)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces communs privés.

Les constructions* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Article UV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux terrasses situées en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adosent sur tout ou partie du mur.

Les bâtiments devront s'implanter :

- soit en limite séparative latérale (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies).
- soit en retrait des limites séparatives à une distance horizontale de tout point du bâtiment* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment* mesurée à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Article UV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

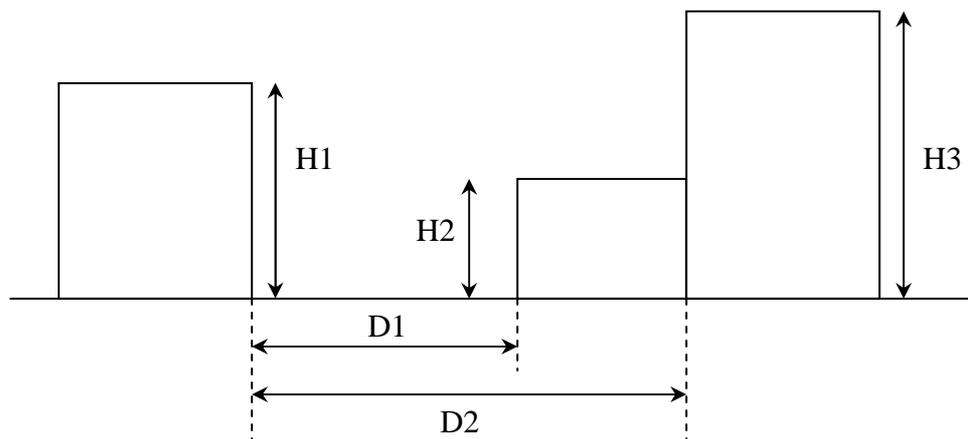
Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Il sera préféré une contiguïté des bâtiments.

Sur une même unité foncière, entre des bâtiments non contigus, ou des parties **d'un ou** de bâtiments se faisant face :

La distance entre deux parties de bâtiment doit au moins être égale à la moitié de la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 4 mètres.

Il n'est imposé aucune distance minimum entre des balcons situés sur la même façade..



$$D1 \geq H1 / 2 \geq 4m$$

$$D2 \geq H3 / 2 \geq 4m$$

- Les **annexes*** peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut **elles** doivent être à une distance d'au moins 2,5 mètres.

Article UV 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article UV 10 : Hauteur maximum des constructions

Calcul de la hauteur : Voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique

Toute construction doit respecter l'une des règles suivantes :

- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits-enveloppes définis ci-dessous.
- Elle ne peut dépasser la hauteur plafond* définie ci-dessous

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, installations techniques de grand élancement (pylônes, antennes...), panneaux solaires, cheminées, souches de conduit qui doivent néanmoins être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la construction et à la qualité des lieux.

En cas de toiture végétalisée, les règles de hauteur ci-dessous peuvent être majorées de 0.5m.

Elles ne s'appliquent également pas aux équipements nécessaires au service public ferroviaire ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Sauf dispositions contraires du PPRI, les apports de terre de plus de 1 mètre d'épaisseur sont interdits.

Pour les constructions existantes, dépassant la hauteur maximum autorisée par le présent article, une augmentation limitée de leur hauteur peut être admise si elle résulte de travaux de mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Lorsqu'une construction est concernée par l'application de règles de hauteur différentes du fait de sa localisation sur une unité foncière bordée par plusieurs voies, la hauteur maximum autorisée sera celle s'appliquant à l'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie peut être imposé.

1. Hauteur maximum des constructions pour les unités foncières non concernées par un filet

La hauteur des constructions* est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère* des terrasses et à 14 mètres au faîtage.

2. Hauteur maximum des constructions pour les unités foncières concernées par un filet

Le gabarit-enveloppe en bordure* de voie* ou d'emprises publiques s'applique exclusivement aux terrains* et parties de terrain* bordant la voie* ou l'emprise publique.

Il se compose successivement :

a – d'une verticale de hauteur* (H), à l'égout du toit ou à l'acrotère, définie ci-après selon la

couleur des filets* qui bordent la voie* ou l'espace, inscrits au plan de zonage :

filet* rose :	H = 7 m
filet* bleu :	H = 10 m
filet* vert :	H = 13 m

b -d'une hauteur plafond* qui est égale à H + 2 mètres et qui, en cas de toiture terrasse, ne peut être atteinte qu'à une distance de 3m comptée perpendiculairement à partir de la façade sur voie* de la construction.

Article UV 11 : Aspect extérieur clôture

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions* est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions* avoisinantes. Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité, si possible, l'expression et la proposition de volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas d'un regroupement foncier. Pour toutes les constructions*, les façades* sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et selon les mêmes critères.

Dans ce but, les constructions* (notamment les extensions de bâti existant et les constructions en mitoyenneté) doivent respecter l'ambiance architecturale du domaine bâti environnant et permettre l'établissement d'une correspondance harmonieuse entre les niveaux, les rythmes verticaux, le jeu des pleins et des vides, l'aspect de surface (couleur, brillance), des parties vues.

Disposition particulière

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

1. Prescriptions générales

1.1 Patrimoine bâti au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut : « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Au titre de cet article, divers éléments bâtis ou paysagers sont identifiés au P.L.U. en vue d'assurer leur protection et leur valorisation. Ceux-ci sont inscrits dans les documents

graphiques du règlement :

- un périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine,
- des bâtiments remarquables.

Périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère du périmètre délimité à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ce périmètre* doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments* et éléments de paysage localisés aux documents graphiques en raison de leur intérêt patrimonial et paysager.

Patrimoine bâti remarquable

Tous les travaux effectués sur édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France pourra être sollicité.

- Châssis de toit

Sur le(s) versant(s) perçu(s) depuis l'espace public, l'éclairage des combles est réalisé par des lucarnes (les châssis de toit étant interdits) ; les châssis de toit encastrés pourront être autorisés sur les autres versants.

Ces ouvertures doivent s'inscrire dans les axes ou le rythme des ouvertures des façades.

- Création de nouvelles ouvertures dans un bâti traditionnel de qualité :

Les baies nouvelles seront disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges

Les menuiseries seront de même nature et de même teinte que les menuiseries existantes.

On exclura toute menuiserie plastique, afin de préserver l'intégrité de l'architecture existante.

- Systèmes d'énergie renouvelable

Sont interdits sur le bâti remarquable les capteurs solaires ECS ou photovoltaïques visibles depuis les espaces publics.

- Travaux soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Démolition, restructuration, restauration, modification

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 e du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

-que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;

- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et/ou économiquement.

1.2 Relatives aux systèmes d'énergie renouvelable

1.2.1 capteurs solaires

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

1.2.2 pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

2. Prescriptions particulières

2.1 Toitures

Configuration des toitures

- les toitures doivent présenter une forme et une pente conforme à celles des toitures du secteur.
- Les toitures plates et les toits à simple pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au caractère architectural environnant du quartier, ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

2.2 Matériaux

En cas de bâtiment* nouveau ou de réfection, la couverture des bâtiments* doit respecter l'aspect dominant des couvertures voisines existantes, matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Si la toiture existante ne s'intègre pas dans l'environnement voisin ou si l'aspect originel de la construction est remis en cause, la règle définie ci-dessus ne s'applique pas.

Sont interdits :

- la tuile mécanique grand moule (interdiction de poser moins de 18 tuiles/m²),
- les plaques de ciment armé de fibres grand module,
- l'emploi des tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.

2.3. Clôtures

Les clôtures, portails et portillons ne sont admis qu'à la condition qu'ils soient ajourés et intégrés dans du végétal.

Des clôtures ne respectant pas les règles du présent article peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions* (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles (excepté pour le bâti existant)

doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

2.5 Antennes réceptrices hertziennes (TV, radio et radiotéléphonie), antennes satellites ou tout autre antenne.

Les antennes doivent être implantées de manière à être le moins visibles possible de l'espace public.

Article UV 12 : Stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts. Les places de stationnement commandées ne seront pas prises en compte pour répondre au nombre de places exigées.

1.1 Normes de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, les dispositions suivantes sont exigées:

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES
	<ul style="list-style-type: none"> - Le terme « pour » correspond à un calcul proportionnel - Le terme « par » correspond à un calcul par tranche atteinte - Les résultats sont à arrondir à la décimale supérieure - Si un choix est proposé, la règle la plus restrictive est à appliquer
HABITAT	Une place pour 80m ² de surface de plancher* ou 1.2 place par logement.
BUREAU	Une place pour 55 m ² de surface de plancher*
ETABLISSEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL	Une place pour 80m ² de surface de plancher* Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.
ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL	<p>Restaurant : Une place pour 10m² de surface de plancher de salle de restauration*</p> <p>Autres commerces : Surface de vente inférieur ou égale à 300 m² de surface de plancher : 2 places/100 m² de surface de vente Surface de vente supérieur à 300 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de vente Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.</p>
HÉBERGEMENT HOTELIER	Une place + 1 place par chambre
FOYER-RÉSIDENTICE ETUDIANTS	Une place pour 3 chambres.

LOGEMENTS SENIORS (MEDICALISES OU NON)	Une place pour 3 chambres. Le nombre de places à réaliser doit également répondre aux besoins nécessaires au personnel.
ETABLISSEMENT ENSEIGNEMENT FORMATION	Ecole maternelle : 2 places par classe Primaire : 1 place par classe Secondaire : 16 places + 0,8 place par classe Autres : 2 places par salle de formation
SERVICES PUBLICS & INTÉRÊTS COLLECTIF	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires engendrés par la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune (proximité de Transport en Commun, de parcs publics de stationnement), son périmètre d'attractivité.

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Article L123-1-13 du code de l'urbanisme

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

*Article R*123-9-1 du code de l'urbanisme*

« Pour l'application de l'article L. 123-1-13, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

En Zone de Transport en Commun Structurant (voir l'annexe II du règlement - carte de ZTCS), les normes mentionnées ci-dessus pour les bureaux et établissements commerciaux sont diminuées de 20%.

1.2 Mutualisation : dans les opérations d'aménagement et de construction, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération ; les

normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...).

1.3 Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètres en espace planté

Largeur minimale : 2,5 mètres.

Dégagement : 5 mètres.

1.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (article L123-1-12 du code de l'urbanisme) :

En dehors de la possibilité de la mutualisation prévue au paragraphe 1.2, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut soit, par ordre de priorité :

- réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale ;
- acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

1.5 Extension

Pour les extensions de construction de moins de 30 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée, sauf s'il y a création de logements ou de chambre d'hôtel (auquel cas, les normes du paragraphe 1.1 s'appliquent).

Pour les extensions de construction de plus de 30 m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement **à réaliser en additionnel des places existantes**, est celui prévu au paragraphe 1.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

1.6 Changement de destination

Dans le cadre de changement de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (qui se calculent par la différence entre les besoins en stationnement avant et après changement de destination selon les normes du paragraphe 1.1 ci-dessus).

Le nombre de places existantes ne peut être réduit que du nombre de place excédant la norme pour la totalité des besoins en stationnement.

1.7 Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une place de nature identique. Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

Les parcs de stationnement indépendants ne répondant pas aux besoins d'une construction existante (notamment qui ne répondent aux exigences de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme définies en 1.4) ne sont pas concernés par cette règle.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour des vélos

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux à réaliser selon les normes fixées ci-dessous doivent être (règles cumulatives) :

- couverts ou intégrés dans les bâtiments,
- réservés au stationnement des vélos,
- aménagés de plain-pied ou semi-enterrés,
- clos et facilement accessibles depuis l'extérieur.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol*, à condition d'être indépendants et facilement accessibles. Dans tous les cas, ils devront comprendre des points de scellement.

Un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES EXIGÉES
Habitat	2,5 % de la surface de plancher ou 1 pl. / log.
Résidence étudiante	3% de la surface de plancher ou 1 pl. / 2 chambres
Bureau	1,5% de la surface de plancher + 1 pl. / 100m ² de surface de plancher
Etablissement artisanal et industriel	1 pl. / 120 m ² de surface de plancher
Etablissement commercial	- surface vente de 0 à 299 m ² de surface de plancher: pas d'exigence - surface vente de 300 à 1999 m ² de surface de plancher : 1.5m ² ou 1 pl. par 150m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 300m ²) > 2000m ² de surface de plancher : 1,5m ² ou 1 pl. par 500m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 2000m ²)
Hôtel - Résidence	1,5 m ² ou 1 pl. / 5 chambres
Enseignement	école maternelle : 1,5 m ² ou 1 pl. / classe école primaire : 7,5m ² ou 5 pl. / classe collège et lycée : 12 m ² ou 8 pl. / classe
Services publics & intérêts collectif	La surface des locaux ou le nombre d'emplacements à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune, son périmètre d'attractivité

Article UV 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages et installations nécessaires au service public ne sont

pas soumis aux dispositions de cet article.

1. Espaces boisés classés

Les terrains* indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés* sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Espace verts protégés

Dans les espaces d'intérêt paysager délimités sur le document graphique (patrimoine naturel remarquable identifié au titre de l'article L123-1-5 7^e), sont admis uniquement :

- l'extension mesurée des constructions existantes (10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans).
- les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité.

L'imperméabilisation du sol autour des arbres est interdite.

3. Le traitement des plantations existantes

Les arbres* existants de qualité y compris les arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être maintenus. Toutefois, si leur abattage est nécessaire, ils doivent être remplacés sur le terrain par des arbres, dont le développement, à terme sera équivalent.

4. Les espaces libres

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre* de haute tige pour 50 m² d'espace libre.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives* prévues à l'article UV7 et par rapport aux voies* fixées à l'article UV6 doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

5. Haies de clôtures

Les haies de clôtures* doivent être au port libre* et constituées de végétaux de qualité.

6. Les aires de stationnement et de stockage

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* de haute tige au minimum pour 2 places de parking créées **non couverts**, cela en plus des plantations exigées sur les espaces non bâtis.

Article UV 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UV 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UV 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet