

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

HABITAT

Article UB 0- Champ d'application

Le présent règlement de zone est applicable dans la zone UB délimitée sur le document graphique. Cette zone est divisée en deux secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques au sein du présent règlement de zone :

- UBa – Habitat continu
- UBb – Habitat discontinu

Sauf détermination plus précise de leur champ d'application, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables à l'ensemble des utilisations du sol suivantes :

- la réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension*, la *démolition* et le *changement de destination* des *constructions* existantes,
- tous autres *travaux immobiliers* (y compris les *dépôts et stationnements*).

Sauf précision contraire, les dispositions du présent règlement de zone sont applicables auxdites utilisations du sol, qu'elles soient ou non assujetties à la délivrance préalable d'une *autorisation d'urbanisme*.

Article UB 1- Utilisations du sol interdites

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Peuvent être interdites les utilisations du sol de nature à générer :

- des *nuisances importantes* d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des *risques importants* pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens.

Cette disposition n'est pas applicable aux utilisations du sol soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L 512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L 214-3 du code de l'environnement), ni aux utilisations du sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (art. L 11-1 du code de l'expropriation) ou d'une déclaration de projet (art. L 126-1 du code de l'environnement).

Sont interdits les *bâtiments* autres que :

- les *logements* (y compris à usage mixte d'habitation et d'activité libérale),
- les *bureaux* et les *hôtels* par *réfection*, *adaptation*, *extension* ou *changement de destination* des *bâtiments d'intérêt patrimonial* et des *ensembles bâtis d'intérêt patrimonial*,
- les *commerces et services de proximité*,

- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- le développement des *bureaux* et locaux d'*activités* existant sur un *terrain* à la date de l'entrée en vigueur du PLU, par *extension* des *bâtiments* voire réalisation de *bâtiments* nouveaux sur le même *terrain*, à condition que la surface de plancher nouvelle n'excède pas la surface existante.

II- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Sont interdites les *installations* génératrices de *zones de risques technologiques*.

Dans les *zones de risques technologiques* figurant sur le document graphique, sont interdits :

- dans la zone des premiers effets létaux (Z_{PEL}) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les locaux d'*activités* (à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à la surveillance de l'*installation* à risques), les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque :
- dans la zone des effets irréversibles (Z_{EI}) : les *logements*, les *commerces*, les *bureaux*, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les *dépôts de substances dangereuses*, ainsi que toute utilisation du sol susceptible d'augmenter de manière significative le nombre de personnes exposées au risque.

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la réduction voire de la suppression des zones de risques technologiques dès lors que cette réduction ou suppression aura dûment été notifiée à la Ville par les services de l'Etat.

III- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Dans les périmètres des effets létaux générés par des canalisations de transport de matière dangereuse mentionnés au sein des annexes du PLU, toute utilisation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité de ces canalisations, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 2- Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions et changements de destination* :

- qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions.

II- PATRIMOINE BÂTI

La démolition d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un élément constitutif d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est soumise au respect des dispositions de l'article UA11 du présent règlement.

III- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Peuvent faire l'objet d'une *reconstruction à l'identique* :

- les *bâtiments* régulièrement édifiés et détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve du respect des dispositions des articles UB1, UB2, UB10 et UB11 du présent règlement ainsi que des emplacements réservés et marges de recul inscrits au sein du document graphique ;
- les *bâtiments d'intérêt patrimonial* et les éléments constitutifs d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*.

IV- CONDITIONS PARTICULIERES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS

En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un *bâtiment* implanté sur plusieurs secteurs réglementaires différents, les dispositions applicables à la plus grande partie du *terrain* où est implanté le *bâtiment* devront s'appliquer à l'ensemble du *programme de logements* (sauf si le terrain est issu d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans).

A- MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UB identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, les programmes de logements – y compris par *changement de destination* de bâtiments existants – doivent prévoir une proportion de 25% des logements affectée au respect des objectifs de mixité sociale (*logements locatifs sociaux*, logements en accession sociale à la propriété ou *logements en accession à coût maîtrisé*), le nombre résultant de l'application de ce pourcentage étant, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

En outre, au sein des secteurs mentionnés ci-dessus, les *programmes de logements locatifs sociaux* doivent comporter au moins 15 % de *logements locatifs très sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Les règles ci-dessus s'appliquent *terrain par terrain*. Toutefois :

- En cas de réalisation d'un *programme de logements* au sein d'un volume bâti issu d'une division postérieure au 15 mai 2009 (sauf si cette division est intervenue depuis plus de 10 ans), la règle ci-dessus s'applique en tenant compte du nombre de *logements* existants dans les autres volumes issus de la division et de leur nature locative sociale ou non ;
- Dans les *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux *programmes de logements*, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Ne sont pas soumis à ces dispositions les locaux à destination de logement afférents aux activités ni les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

B- TAILLE DES LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UB identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, la typologie des programmes de logements doit satisfaire

aux deux conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 80% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 40% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus ».

Le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *résidences sociales* et *logements-foyers* ;
- aux locaux à destination de *logement* afférents aux *activités* ou aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

V- ANIMATION DES REZ-DE-CHAUSSEE

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que le traitement du *rez-de-chaussée*, et en particulier la longueur et le traitement des locaux afférents au stationnement automobile, est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, ou à rompre le rythme du bâti environnant.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique :

- Les *bâtiments* nouveaux doivent comporter en *rez-de-chaussée* des locaux destinés à des *commerces ou services de proximité* et physiquement adaptés à cette *destination* (hauteur sous plafond de 3 mètres minimum, façade évidée). Toutefois, si, au terme d'un délai de deux ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur *changement de destination* (sauf *logement* et garages) est admis.
- Les *rez-de-chaussée* commerciaux existants ne peuvent être transformés en *logements* ou garages.

VI- RISQUES

A- ESPACES INONDABLES

Dans les *espaces inondables* figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

B- AFFAISSEMENTS

Dans les périmètres de *risque d'affaissement* (cavités souterraines) figurant sur le document graphique, ainsi que dans tous secteurs où des indices de présence de cavités souterraines viendraient à être connus, les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des études de sol démontrent l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré par ces études, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux travaux d'*adaptation*, de *réfection*, de *changement de destination* ou de *démolition* des constructions existantes,
- à la réalisation de *locaux annexes*,

-aux *extensions limitées* des *bâtiments* existants,

C- ÉBOULEMENTS ET COULÉES :

Dans le secteur de *risque d'éboulements et de coulées* représenté sur le document graphique (colline Sainte-Catherine), les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si, en fonction de la carte des risques figurant en annexe III du présent règlement, des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque.

VII- TUNNELS FERROVIAIRES

Dans les *périmètres de surplomb des tunnels ferroviaires* représentés sur le document graphique, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les *travaux immobiliers* envisagés sont susceptibles de générer des dommages aux ouvrages ferroviaires ou de nuire au bon fonctionnement du service ferroviaire.

VIII- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de *bâtiments* nouveaux ou les extensions de *bâtiments* existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les *bâtiments* ou sur leur *terrain* d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

Article UB 3- Voirie et accès

I- VOIES DE DESSERTE DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée si les *voies de desserte* du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

II- ACCÈS A L'INTÉRIEUR DES TERRAINS

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les *débouchés* du *terrain* sur les *voies de desserte* sont susceptibles de présenter une *gêne importante* pour la circulation publique ou de présenter un *risque important* pour les utilisateurs de ces *débouchés* ou pour les usagers des *voies de desserte* ;
- le nombre et la largeur des *débouchés* paraissent excessifs compte tenu de *l'utilisation du sol* envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies de desserte* ;
- le nombre et la localisation des *débouchés* paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies de desserte* ;

-les *voies internes* apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 4- Réseaux publics - Assainissement autonome

I- DISPOSITION GÉNÉRALE

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

II- EAU

Les bâtiments et autres utilisations du sol générant une consommation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par un réseau interne adapté.

III- ASSAINISSEMENT

Doivent être respectées les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de l'agglomération rouennaise du 13 décembre 2001 ainsi que toutes ses modifications ultérieures.

Dans les *espaces inondables* figurant sur le document graphique, les réseaux internes d'eaux pluviales et usées doivent être équipés de clapets anti-retour.

Article UB 5- Superficie minimale des terrains

Pas de disposition.

Article UB 6- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

A- PRESCRIPTION DE RETRAIT DES BÂTIMENTS

Lorsqu'un *emplacement réservé* pour élargissement d'une *voie publique* ou une *marge de recul* figure sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'*emplacement réservé* ou de *marge de recul*, l'*autorisation d'urbanisme* peut prescrire le *retrait des bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies publiques* ;
- pour éviter que des *arbres alignés*, existant sur la *voie publique* à moins de 2 mètres de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de *prescriptions spéciales* si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les *caractères dominants du bâti environnant* ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

II- DANS LE SECTEUR UBa

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une de ces *voies* doit assurer son raccordement harmonieux avec les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus. En particulier, l'implantation retenue ne doit pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments* en bon état implantés sur les *terrains* contigus, de *façades* latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent.

III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* doit tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*, afin d'assurer la continuité (« maisons de coteaux » notamment) ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, un recul d'au moins 3 mètres doit être respecté.

Article UB 7- Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux limites séparatives, quand bien même seraient respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique*, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessous – assujettie à aucun retrait. Les dispositions de l'article UB6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

II- DANS LE SECTEUR UBa

En bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, est définie une *bande de constructibilité renforcée* d'une largeur de 12 mètres.

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux ou d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* dans la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance \geq moitié de la hauteur et \geq 3 m).

L'implantation en *retrait* n'est cependant admise qu'à la condition de ne pas laisser apparaître, sur le *bâtiment* à réaliser ou sur les *bâtiments en bon état* implantés sur les *terrains* contigus, de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement soigné conçu pour demeurer apparent.

2/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux ou d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance \geq moitié de la hauteur et \geq 3 m).

Toutefois, cette distance peut être réduite sur une *limite séparative* pour permettre l'*extension limitée* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* et dans la stricte continuité du bâti existant.

Nonobstant les règles de retrait du 2/ ci-dessus, l'implantation en *limite séparative* est admise :

- pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu. Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à implanter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

- pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU d'une *hauteur* maximale de 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; cette faculté n'est cependant applicable qu'aux *terrains* d'une largeur inférieure à 9 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

- pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation doit être réalisée en *retrait* de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance \geq moitié de la hauteur et \geq 3 m).

Toutefois, cette distance peut être réduite sur une *limite séparative* pour réaliser l'*extension limitée* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* et dans la stricte continuité du bâti existant.

Nonobstant les règles de *retrait* qui précèdent, l'implantation en *limite séparative* est admise :

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le terrain contigu ; Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à planter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à planter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant implanté en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB10 ;

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant non implanté en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur ; cette faculté d'extension jusqu'à la *limite séparative* n'est cependant applicable qu'aux *terrains* dont la plus grande largeur, mesurée au droit de l'extension susvisée, est inférieure à 15 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

Par rapport au Robec, nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation d'un *bâtiment* doit être réalisée en *retrait* d'au moins 3 mètres. Aucun surplomb n'est admis.

IV- SERVITUDE DE « COUR COMMUNE » :

Chaque fois que les dispositions des 2/ et 3/ ci-dessus fixent une distance obligatoire pour l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives*, il est possible d'y déroger par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « *cour commune* ». Lorsqu'existe une telle servitude, la distance d'implantation d'un *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « *cour commune* ».

Article UB 8- Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions ci-après, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

L'implantation des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

II- DANS LE SECTEUR UBa

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (formule : distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 4 m).

III- DANS LE SECTEUR UBb

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux *bâtiments* doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'un des *bâtiments* à tout point de l'autre *bâtiment* soit toujours au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des *baies principales*, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (formule : distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 4 m).

Article UB 9- Emprise au sol des bâtiments

Dans le secteur UBa, l'*emprise au sol* d'un *bâtiment* ne peut excéder 150 mètres carrés.

Dans le secteur UBb, pour les terrains de plus de 300 mètres carrés, l'*emprise au sol cumulée* des *bâtiments* ne peut excéder 50 % de la surface du *terrain*, sans pouvoir être supérieure à 200 mètres carrés par *bâtiment*. Ce maximum est porté à 70 % pour les *terrains* de moins de 300 mètres carrés, (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) sans pouvoir être supérieure à 150 mètres carrés par *bâtiment*.

Aucun maximum n'est fixé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 10- Hauteur des bâtiments

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même sont respectées les dispositions ci-après, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

Un dépassement de la *hauteur* fixée ci-dessous est admis :

- pour assurer la *transition volumétrique* harmonieuse avec les *ensembles bâtis* ou *bâtiments d'intérêt patrimonial* ;
- pour permettre, dans le cadre de la *restauration-réutilisation* d'un *ensemble bâti homogène d'intérêt patrimonial*, l'*extension* limitée des *bâtiments* existants voire l'adjonction limitée de *bâtiments* nouveaux.

Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :

Dans le secteur UBa, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder :

- trois *niveaux* : *rez-de-chaussée* et deux *étages* (non compris le *comble* ou l'*étage en retiré*).
- et 9 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

Dans le secteur UBb, la *hauteur* des *bâtiments* ne peut excéder :

- deux *niveaux* : *rez-de-chaussée* et *étage* (non compris le *comble* ou l'*étage en retiré*).
- et 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

La référence à l'*acrotère* désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

La *hauteur* maximale exprimée en nombre de *niveaux* s'apprécie au point le plus élevé du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*.

La *hauteur* maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*. Sur les *terrains* en pente, cette *hauteur* maximale peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres au point le plus bas du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* du *bâtiment*.

Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'*égout de toiture* ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

-soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un seul *niveau* de *comble* ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ; en outre, des *lucarnes* peuvent déborder de l'oblique ;

-soit un *étage en retiré*.

Peuvent dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

-les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

-des éléments techniques de faible *emprise* (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) ;

-des *édicules* en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UB11 définies ci-après.

Article UB 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine

Les *grands équipements* ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur *hauteur* et le traitement de leurs *façades* et *toitures*, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses *caractères dominants*, ou portent atteinte à une *perspective monumentale*. Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.

Dans le secteur UBa :

-les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la *toiture* afin de prolonger le rythme du bâti environnant ;

-le traitement d'un *bâtiment* implanté à l'angle de deux *voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique* (angle saillant, pan coupé, sur-hauteur...) doit être en harmonie avec le traitement des *bâtiments* en bon état implantés aux autres angles du carrefour

B- ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS

L'*autorisation d'urbanisme* peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
- le traitement des *rez-de-chaussée sur voie* (notamment les *rez-de-chaussée aveugles*) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les *locaux annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

C- ENSEMBLES BÂTIS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *ensembles bâtis homogènes* et les *ensembles bâtis cohérents* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), doivent conserver leur homogénéité ou leur cohérence architecturale ou paysagère.

Les constructions de *bâtiments* nouveaux et les travaux sur les *bâtiments* existants à l'intérieur de ces *ensembles bâtis* ou en périphérie immédiate, ainsi que le traitement de leurs abords, doivent respecter cette homogénéité ou cette cohérence (implantation, volume, hauteur, traitement des *façades* et *toitures*).

L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux à l'intérieur ou en périphérie immédiate des *ensembles bâtis homogènes* et des *ensembles bâtis cohérents* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant des travaux supplémentaires tendant à améliorer l'homogénéité ou la cohérence de ces *ensembles bâtis*, ainsi que des travaux de *démolition* d'adjonctions qui portent atteinte à leur homogénéité ou leur cohérence.

La *démolition* partielle, ainsi que la *démolition* d'un ou plusieurs *bâtiments*, à l'intérieur des *ensembles bâtis* est admise :

- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers*, dès lors que ceux-ci prévoient la reconstruction sur le même *terrain* d'un *bâtiment* nouveau respectant les caractères d'homogénéité ou de cohérence de *l'ensemble bâti*.
- ou lorsqu'elle s'avère nécessaire dans le cadre d'une opération de *restauration – réutilisation* ;

La *démolition* totale d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial* est proscrite, sauf lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou qu'elle est le seul moyen de mettre fin à la ruine de *l'ensemble bâti*.

D- BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest) présentent des qualités architecturales, historiques ou paysagères qui doivent être préservées. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux sur des *bâtiments d'intérêt patrimonial* ou sur les éléments composant leurs abords peut comporter des *prescriptions spéciales* tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères. Ne sont admis que les *adaptations, réfections, extensions* ou *changements de destination* respectant ces qualités.

La *démolition* partielle ou totale d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* peut être admise :

- lorsque la *démolition* est le seul moyen de mettre fin à la ruine du *bâtiment* (art. L451-2 CU),
- lorsque la *démolition* concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte ses qualités architecturales, historiques ou paysagères,
- lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un *bâtiment* nouveau, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

II- FAÇADES

A- INSERTION DES FAÇADES DANS L'ENVIRONNEMENT

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des *caractères dominants du bâti environnant*.

B- ASPECT GÉNÉRAL DES FAÇADES

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la *modénature* (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *façade* peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant la restitution de la *modénature* d'origine ou la reconstitution d'une *modénature* cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'habitation ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique *monomur* », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

C- DEVANTURES

Les *devantures* doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les *devantures* dépassant la hauteur du *rez-de-chaussée* sont proscrites.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

D- FAÇADES ANCIENNES :

En cas de travaux sur les *façades* anciennes, doivent être respectées les règles suivantes :

Colombage (ou pan de bois) :

Colombage conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18^e siècle) :

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, s'il est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois. Si l'enduit est peint, la teinte doit être claire (blanc, ocre...).

Colombage conçu pour être enduit (19^e siècle) :

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

Pierre de taille :

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

Brique :

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

Plâtre :

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses *modénatures* (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les *réfections* partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les *modénatures* peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

Moellons de calcaire ou de silex :

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une *modénature* de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une *réfection* complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.

Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

III- TOITURES

Les *toitures* doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses *caractères dominants*.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de *toiture*, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 mètres carrés, les *toitures*-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage *des bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de

production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en *toiture* (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

Les réparations des *toitures* anciennes (*toitures* à versants accusés en ardoise notamment) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'*autorisation d'urbanisme* relative à des travaux de *réfection* ou d'*adaptation* d'une *toiture* ancienne peut comporter des *prescriptions spéciales* exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

Article UB 12 – Stationnement

I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton).

B- NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

Logements, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et au nombre entier inférieur pour les *commerces* et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

Logements :

0,8 place minimum par *logement*.

Hôtels :

0,5 place minimum par chambre dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants* et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

Commerces :

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les *secteurs d'animation commerciale* représentés sur le document graphique, aucune place n'est exigée.

Bureaux :

1 place maximum pour 100 mètres carrés de surface de plancher dans le *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*, et 1 place minimum pour 100 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'*adaptation* ou de *réfection sans changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'*adaptation*, de *réfection* ou de *changement de destination* de tout ou partie d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou d'un *ensemble bâti d'intérêt patrimonial*, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant extension ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions 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, 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 ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Autres utilisations du sol

Pour toutes les *utilisations du sol* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'*activités* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du *périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants*. L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

C - CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers.

II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* (y compris les *logements locatifs sociaux*) : 1,5 place minimum par *logement* ; en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements*.
- Pour les *logements-foyers* : 1 place minimum par *logement*.
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. *L'autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Article UB 13 - Espaces libres

I- ESPACES VERTS

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*.

La surface d'*espaces verts* doit correspondre au minimum à 20 % de la surface du *terrain*. Cette surface minimale d'*espaces verts* est réduite à 10 % pour les *terrains* ne comportant pas de *logement*.

Peuvent être comptabilisés dans le pourcentage non seulement les *espaces verts* en pleine terre mais aussi les *espaces verts* sur dalle de couverture de *sous-sol*.

Pour les *bâtiments* comportant un *rez-de-chaussée* à usage de *commerce* ou de *service de proximité*, peuvent également être comptabilisés dans le pourcentage les *espaces verts* réalisés sur la terrasse de couverture du *rez-de-chaussée*.

Les espaces de stationnement prévus pour être partiellement ou totalement engazonnés ne sont pas pris en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux *terrains* de moins de 300 mètres carrés (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-aux *terrains* de moins de 600 mètres carrés situés à l'angle de deux *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique*, ou joignant de telles voies distantes de moins de 30 mètres ;

-aux *terrains* accueillant ou devant accueillir des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (à l'exclusion de toute autre destination) ;

-au domaine public ferroviaire.

II- ARBRES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf *locaux annexes*), il doit être planté un *arbre à moyen ou à grand développement* pour 100 mètres carrés d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments en bon état* existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public ferroviaire.

La *coupe* d'un *arbre à grand développement* n'est admise que :

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de *travaux immobiliers* ayant fait l'objet d'une *autorisation d'urbanisme*.

-Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre *arbre à grand développement*.

B- ARBRES PROTÉGÉS ET ESPACES ARBORÉS PROTÉGÉS

Sauf raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et à condition d'être remplacés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, ne peuvent pas faire l'objet d'une *coupe* :

-les *arbres protégés* représentés sur le document graphique,

-les *arbres à grand développement* inclus dans les *espaces arborés protégés* représentés sur le document graphique.

Dans les deux cas, sont interdits les *travaux immobiliers* conduisant à réduire le sol en pleine terre à moins de 3,50 mètres de rayon autour de chaque arbre. Est cependant admise dans ce rayon la réalisation de *voies internes* lorsqu'aucun autre tracé n'est possible et à condition que le sol demeure perméable.

III- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les *clôtures* non végétales réalisées à l'*alignement* des *voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique* ne peuvent dépasser 2,50 mètres de *hauteur* à compter du sol de la *voie*. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de *hauteur*, sauf lorsque la *clôture* a un rôle de soutènement de terres et à l'exception des portails dont les parties pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de *hauteur*. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties pleines 3 mètres de *hauteur* à compter du *sol naturel*. L'*autorisation d'urbanisme* peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la nature et/ou la

hauteur de la clôture risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

L'*autorisation d'urbanisme* peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si les matériaux, par leur nature et par leur mise en œuvre, paraissent ne pas assurer aux *clôtures* un aspect soigné ou ne pas offrir de garanties de solidité et de bonne conservation. Il en est de même si le système d'écoulement des eaux de pluie ne paraît pas conçu de manière à éviter la dégradation prématurée de leur aspect.

B- CLÔTURES ANCIENNES

Les dispositions de l'article UB 11 relatives aux travaux sur les *façades* anciennes sont applicables aux *clôtures* anciennes (briques, pierre...) implantées à l'*alignement des voies publiques* ou à la limite des *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Les travaux sur ces *clôtures*, et notamment la création de nouveaux *débouchés* (entrées-sorties de garage notamment), doivent maintenir leur cohérence (matériaux utilisés, mise en œuvre soignée...).

Article UB 14 : Surface de plancher

En cas d'extension limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

En cas de réalisation d'un *local annexe*, la surface de plancher des *locaux annexes* ne peut dépasser sur un même terrain 30 % de la surface de plancher du *bâtiment* principal auquel il est rattaché par un lien physique ou fonctionnel.

Article UB 15 : Performances énergétiques ou environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à destination de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m² de plancher/an.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pas de disposition.