

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Uv** est une zone urbaine verte. Elle correspond aux emprises des équipements d'activités sportives et de loisirs en milieu urbain : plaine des sports et tir à l'arc en centre ville, centre équestre au Vieux Pays.

**ARTICLE Uv.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Uv.2 sont interdites.

**ARTICLE Uv.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.

**ARTICLE Uv.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 : Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

### **3.3 : Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

## **ARTICLE Uv.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 : Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

#### **4.2 : Assainissement**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

#### **4.3 : Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, les eaux pluviales feront l'objet de rétentions en surface avant le rejet dans le réseau pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) à condition que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Le pré-traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les eaux doivent être rejetées à débit régulé sur la base d'un débit de fuite maximum de 10l/s/ha.

La prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales est obligatoire pour tout terrain dont la surface imperméabilisée, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 700m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique à justifier. Ne rentrent pas en compte les adjonctions à des bâtiments existants répondant à des motifs de confort, d'accessibilité, d'architecture et de sécurité. Sont considérés comme répondant à des motifs de confort, les éléments qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'habitabilité et, notamment, les fermetures des balcons et des loggias, les ouvrages nécessaires à l'évolution du bâti.

#### **4.4 : Réseaux divers**

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

#### **4.5 : Gestion du stockage des déchets**

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

La superficie des locaux de stockage des déchets sera calculée de la manière suivante :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets.

Si la superficie ainsi déterminée est supérieure à 3m<sup>2</sup>, un local spécifique facilement accessible depuis la rue doit être réalisé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

### **ARTICLE Uv.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uv.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 : Dispositions générales**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

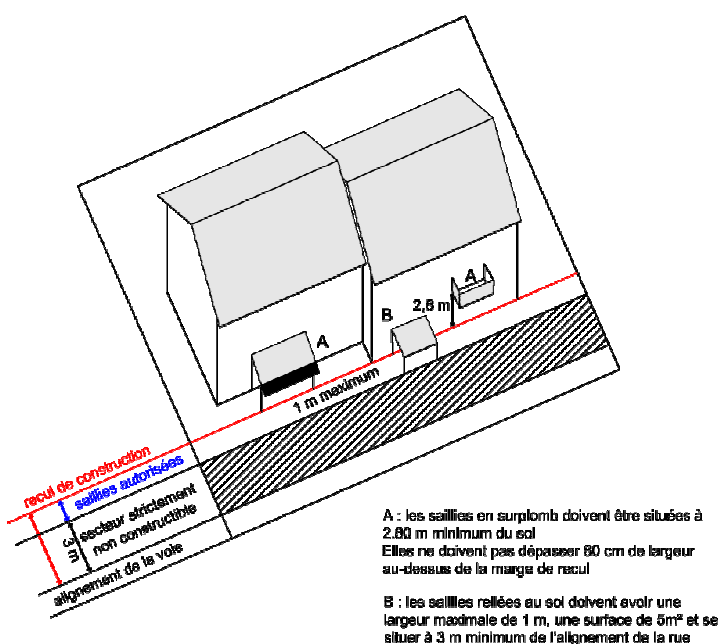
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

#### **6.2 : Saillies en surplomb des voies et des marges de recul**

Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.

En surplomb des marges de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dépassent 80cm de profondeur lorsqu'elles sont placées à au moins 2,80m au-dessus du sol ;
- qu'elles soient situées à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement des voies, qu'elles aient une largeur maximale de 1m et une surface maximale de 5m<sup>2</sup>, lorsqu'elles sont reliées au sol (du type accès par un escalier éventuellement prolongé d'un petit balcon).



**6.3 : Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

**6.4 : Constructions existantes**

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif, existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

**ARTICLE Uv.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 : Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

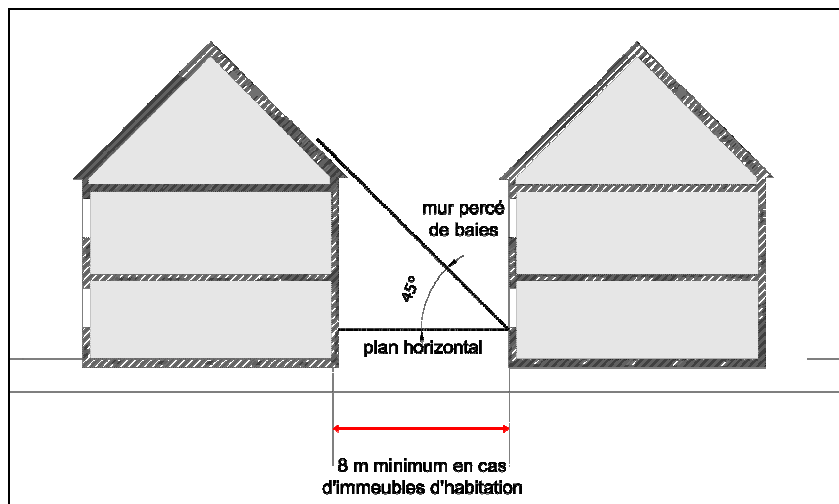
**7.2 : Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

**ARTICLE Uv.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance minimale est par ailleurs exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance doit être d'au moins 8m dans le cas de deux constructions à usage d'habitation dont au moins une des façades en vis-à-vis est percée de baies, et d'au moins 3m dans les autres cas.



### **ARTICLE Uv.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uv.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

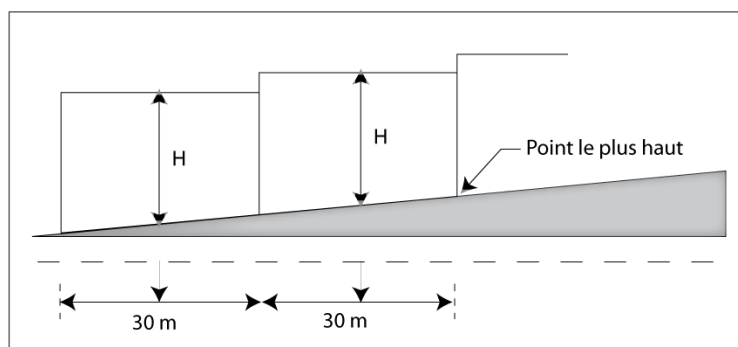
#### **10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'acrotère ou au faîtage.

#### **10.2 : Dispositions particulières**

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



**ARTICLE Uv.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 : Aspect général**

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**11.2 : Matériaux des façades**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

**11.3 : Clôtures**Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m.

Dispositions communes :

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;

- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Uv.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, sauf dans le cas d'une transformation de bâtiments existants en logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat.

#### **12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction**

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement correspondant aux normes européennes en vigueur.

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme	1 place de stationnement maximum par logement
Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de SHON
Commerces	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SHON
Entrepôt	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SHON
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas fixé de règle
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m <sup>2</sup> de SHON
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres, au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Industrie	1 place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou	en fonction des besoins et a minima 1 place pour 100m <sup>2</sup> de SHON



Destinations	Normes de stationnement
d'intérêt collectif	

### 12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

### 12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Artisanat	1% minimum de la SHON
Bureaux et services	1% minimum de la SHON
Commerces	1% minimum de la SHON Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Entrepôt	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Habitation	1,5% minimum de la SHON pour toutes les constructions de plus de 300m <sup>2</sup> de SHON
Hébergement hôtelier	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Industrie	1% minimum de la SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

### **ARTICLE Uv.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 80% minimum en espaces verts de pleine terre.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

#### **ARTICLE Uv.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.