

ZONE UAb

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E.

Cette zone régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone.

L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 16 secteurs sont délimités :

- **secteur UAb1** : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay
- **secteur UAb2** : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay
- **secteur UAb3** : " Limay centre-ville", commune de Limay
- **secteur UAb4** : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine
- **secteur UAb5** : " Les Hauts de Rangipont", commune de Gargenville
- **secteur UAb6** : " Le Mitan", commune de Chapet
- **secteur UAb7** : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb8** : "Carrières-centralité", commune de Carrières-Sous-Poissy
- **secteur UAb9** : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb10** : " Rouget de Lisle", commune de Poissy
- **secteur UAb11** : "Maurice Clerc", commune de Poissy
- **secteur UAb12** : "Andrézy secteur gare", commune d'Andrézy
- **secteur UAb13** : "Achères cœur de ville", commune d'Achères
- **secteur UAb14** : "Achères Petite Arche", commune d'Achères
- **secteur UAb15** : « secteur d'extension nord-est » à Ecquevilly
- **secteur UAb16** : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie** dès lors qu'il s'agit d'activités **qui** ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains* peuvent être implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb2 et UAb16

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

2.1.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6, UAb11 et UAb12**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans les secteurs **UAb4, UAb5 et UAb6**,
- 2 mètres, dans les secteurs **UAb1 et UAb12**,
- 2 mètres, dans le secteur **UAb11**, et 3 mètres pour les constructions implantées le long de la rue Migneaux,

- **Dans les secteurs UAb3 et UAb 10**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie* sur au moins un tiers de la longueur de la façade* de la construction,
- soit en recul*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb8**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul*, ce dernier est au plus égal à 15 mètres.

- **Dans le secteur UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Toutefois, une implantation en limite de voie est à privilégier.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions sont implantées en recul* de la limite de voie*.

Le recul* est au moins égal 5 mètres.

Pour le calcul du recul, les modalités prévues au paragraphe 2.1.5 de la partie 1 du règlement s'appliquent, à l'exception de la profondeur des balcons sans ancrage au sol qui peuvent atteindre une profondeur inférieure ou égale à 1,50 mètre.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie*,
- soit en recul*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul*, ce dernier est au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, le long de la RD43, les constructions sont implantées avec un recul* au moins égal à 20 mètres.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées au plan de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction ($H_f/2$).

2.2.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6 et UAb10**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans le **secteur UAb6**,
- 2 mètres, dans le **secteur UAb1**,
- 2,50 mètres, dans le **secteur UAb4**,
- 3 mètres, dans le **secteur UAb5**,
- 8 mètres, dans le **secteur UAb10**.

- **Dans les secteurs UAb2 et UAb3**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, le choix d'implantation des constructions est guidé par une recherche visant à masquer, autant que possible, les façades aveugles des constructions implantées sur le ou les terrains limitrophe(s).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction ($R \geq H_f/2$) comportant des baies*, avec un minimum de 2,50 mètres,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie*.

- **Dans les secteurs UAb8 et UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction ($R \geq H_f/2$) comportant des baies*,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie*.

- **Dans le secteur UAb11**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon la hauteur totale* des constructions. Il est au moins égal à :

- 6 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale* au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale* supérieure à 16 mètres.

- **Dans le secteur UAb12**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*. Toutefois, les constructions dont la hauteur totale* est inférieure à 10 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative* latérale.

Le retrait* est différencié selon que les façades ou parties de façade concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur de la façade* ($R \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de :
 - 2,50 mètres pour les façades dont la hauteur est au plus égale à 10 mètres,
 - 5 mètres pour les façades dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

En limite séparative de la voie ferrée, les constructions sont implantées soit en limite, soit en retrait au moins égal à 2 mètres pour les façades comportant des baies.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur de la façade* ($R \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

En cas de retrait*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* la plus élevée ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie* ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m², le retrait* est au moins égal à 2,50 mètres.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq H_f/2$).

2.3.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb4, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8 et UAb12**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain n'est pas réglementée.

- **Dans le secteur UAb3**

La distance* entre constructions ou parties de construction, non contiguës implantées sur un même terrain*, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb9**

La distance* entre deux constructions n'est pas réglementée, sauf dans le cas où une façade ou partie de façade d'une des constructions à destination d'habitation comporte des baies principales*.

Dans ce cas, les constructions sont implantées de telle manière que les baies principales* 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.

- **Dans le secteur UAb10**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 8 mètres.

- **Dans le secteur UAb11**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la moitié de la hauteur totale* de la construction ($D \geq Ht/2$), avec un minimum de 2,50 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale* est au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale* est supérieure à 16 mètres.

- **Dans le secteur UAb13**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que l'une des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, dès lors qu'aucune façade ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des baies.

- **Dans le secteur UAb14**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à :

- la hauteur totale* de la construction la plus haute ($D \geq Ht$), avec un minimum de 4 mètres :
 - pour toutes les constructions ayant une autre destination que l'habitation et que leurs façades comportent ou non des baies,
 - pour les constructions à destination d'habitation dans le cas où les façades ou parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baie ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m²
- la hauteur totale* de la construction la plus haute ($D \geq Ht$), avec un minimum de 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation dès lors que l'une des façades ou parties de façade en vis-à-vis comporte des baies*.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

2.4.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb3, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8, UAb10, UAb11 et UAb14**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.

- **Dans les secteurs UAb9 et UAb12**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **65 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb13**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb15**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain de l'opération d'aménagement* comprise dans le périmètre de l'OAP.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la zone UAb

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 21 mètres ($H_f \leq 21$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET $\leq 3,50$ m).

2.5.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

- **Dans le secteur UAb1**

La hauteur des constructions est définie uniquement par une hauteur de façade*, limitée à :

- 16 mètres ($H_f \leq 16$ m) pour les constructions à destination d'habitation ;
- 20 mètres ($H_f \leq 20$ m) pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation.

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 5 mètres sur une surface maximale correspondant à 5% de l'emprise au sol* de la construction.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur* est prise à la médiane de sections de construction d'une longueur maximale de 30 mètres.

- **Dans le secteur UAb2**

La hauteur totale* des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb3**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb4**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

- **Dans le secteur UAb5**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 15 mètres.

Le nombre de niveaux* est limité à R+2 + un niveau en attique*. Le dernier niveau en attique est en recul minimal de 2 mètres par rapport au nu général de la façade*.

- **Dans le secteur UAb6**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les dispositions prévues au chapitre 2, section 2.5, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables au secteur UAb7.

Définition des modalités de calcul de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'à au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc.
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable: panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Dispositions générales :

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette hauteur pourra atteindre jusqu'à 18 mètres, à condition qu'elle soit limitée à 35% de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières :

Un dépassement de 1 mètre de la hauteur maximale autorisée pourra être autorisé :

- en cas de commerces en rez-de-chaussée,
- en cas de réalisation de stationnement semi-enterré éclairé naturellement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Dans le secteur UAb8**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 21 mètres ($H_f \leq 21 \text{ m}$) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50 \text{ m}$).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb9**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres ($H_f \leq 15$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb10**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 26 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb11**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb12**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 13 mètres.

- **Dans le secteur UAb13**

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 13 mètres ($H_f \leq 13$ m) ;
- une hauteur totale* limitée à 18 mètres ($H_t \leq 18$ m).

- **Dans le secteur UAb14**

La hauteur totale* des constructions est limitée à 33 mètres.

Toutefois, la hauteur totale* des constructions est limitée selon leur implantation par rapport à la limite extérieure de la lisière des massifs de 100 hectares représentée graphiquement sur les plans de zonage et identifiée dans la légende « bande de 50 mètres » :

- à 9 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 12 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la lisière ;
- à 21 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite extérieure de la bande de 12 mètres visée ci-avant.

- **Dans le secteur UAb15**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, n'est pas considéré comme un niveau, mais comme un sous-sol, un niveau semi-enterré dès lors que plus de 50 % de la surface des façades du niveau concerné sont enterrés.

- **Dans le secteur UAb16**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur maximum à compter de la limite de voie*, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres ($H_f \leq 15$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Au delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres ($H_f \leq 12$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux valeurs de hauteur de façade* ou de hauteur totale* fixées aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb16, à l'exception des autres secteurs

3.1.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.1.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie du terrain.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre*.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.1.2.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.1.2.1.

3.1.2.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.1.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.1 Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation prévus au paragraphe 3.1.2.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions, à l'exception de celles dont le rez-de-chaussée a une autre destination que l'habitation, est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère.

3.1.4 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les dispositions prévues au chapitre 3, section 3.1, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables aux secteurs de la zone UAb, sauf disposition contraire expresse prévue dans certains secteurs.

3.2.1 - Secteur UAb1

Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500m² comportent au minimum 30% de leur surface en espaces libres, dont la moitié en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3.2.2 - Secteur UAb2

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie de l'opération d'aménagement*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable. Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m ² de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	1	100 m ²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m ²

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules. Cette disposition n'est pas applicable aux programmes associés à la halle Sulzer et à la halle Sulzer elle-même.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3.2.3 - Secteur UAb3

Le traitement des espaces libres végétalisés est celui prévu aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

3.2.4 - Secteur UAb4

Le traitement paysager des espaces libres est prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2.5 - Secteur UAb5

20 % minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces végétalisés selon les dispositions prévues aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Entrent dans le calcul de la superficie des espaces végétalisés, ceux réalisés sur des espaces bénéficiant d'une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre.

3.2.6 - Secteur UAb6

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis engazonnés ou non sont plantés.

Il est exigé le maintien d'au moins 20% de la surface de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après l'implantation ou démolition des constructions font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Définition « pleine terre » :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, sont séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

3.2.7 - Secteur UAb7

Le traitement des espaces libres de la construction fait l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

30% au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces verts (pleine terre, espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 60 cm). Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Au-delà de la réalisation de plus de 4 places de stationnement pour les véhicules motorisés, les aires de stationnement extérieures bénéficient d'un traitement paysager et sont plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 100m² de superficie d'aire de stationnement.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

3.2.8 - Secteur UAb8

30 % au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement* sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre en pleine terre.

Les espaces verts sur dalle comportent une épaisseur de terre végétale de 60 centimètres au minimum.

Les espaces verts sur toiture sont réalisés de manière à garantir leur pérennité.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3.2.9 - Secteur UAb9

25 % au minimum de la superficie du terrain sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre en pleine terre.

Les stationnements végétalisés ou engazonnés peuvent être comptés dans le calcul des espaces de pleine terre seulement s'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales et si ce traitement est mis en place sur un ensemble de places de stationnement cohérent et paysager.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les places PMR ne doivent pas être en engazonnées.

3.2.10 - Secteur UAb10

Les espaces libres sont essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.

Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures sont essentiellement composés d'une seule trame et constituent une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.

Au moins 30% de la superficie du terrain sont aménagés en espaces verts. Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales à condition qu'ils soient à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

La superficie des espaces verts nécessaires (SEVn) est calculée de la manière suivante :

$$SEVn = S1 + 0.8S2 + 0.4S3 + 0.2S4$$

À savoir

- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 1 mètre (S1) sont affectées du coefficient 1 ; elles comptent pour 100% de leur superficie.
- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 0,60 mètre (S2) sont affectées du coefficient 0.8 ; elles comptent pour 80% de leur superficie.
- Les surfaces de toitures végétalisées extensives avec une épaisseur de substrat de 10 cm minimum (S3) sont affectées du coefficient 0.4 ; elles comptent pour 40% de leur superficie.

- Les surfaces de façades végétalisées par des plantes grimpantes en pleine terre ou par de la végétation suspendue (S4) sont affectées du coefficient 0.2 ; elles comptent pour 20% de leur superficie.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol, en toiture, en façade des constructions - non recouverte - plantée d'herbes, plantes, arbres, arbustes

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

3.2.11 - Secteur UAb11

Chaque terrain d'assiette comporte un espace végétalisé (pleine terre ou sur dalle) représentant minimum 20% de la surface de celui-ci et minimum 10% en espace de pleine terre.

La surface végétalisée sera composée strictement :

- des espaces de pleine terre,
- des aires de jeux,
- des liaisons et cheminement doux,
- de couvertures sur dalles à condition qu'elles soient constituées d'un minimum de 60 centimètres d'épaisseur de terre végétale et dans la limite de 20 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette,
- de toitures végétalisées dans la limite de 10 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Il devra être planté 1 arbre par 100 m² de surface végétalisée à l'exception des toitures. Ce calcul comprend tous les arbres coupés à l'occasion des projets de construction qui sont obligatoirement replantés.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

3.2.12 - Secteur UAb12

Les surfaces libres de toute construction hormis les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. En outre, les marges d'isolement prévues entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, sont plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnée d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des espaces paysagers et plantés sont aménagés sur une surface d'au moins 25% de la surface totale du terrain. Sont exclus de ce calcul, les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les dalles, terrasses ou piscines.

Les espaces verts sur dalle entrent dans le calcul dès lors qu'il est prévu une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,50 mètre.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation sont réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis, et autour des aires de stationnement supérieures à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre sont fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

Les parkings extérieurs sont organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Définition « espace libre » :

Espaces autres que ceux occupés par les constructions et installations, les circulations et cheminements et les places de stationnement.

Définition « espaces verts » :

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir la définition ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc. (à l'exception de solutions végétalisées).

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol ou en rez-de-chaussée, sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètre de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle.

3.2.13 - Secteur UAb13

Les arbres et plantations existantes sont conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes dans le cas où le projet rend impossible leur conservation.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation sont aménagés en espaces verts ou aires de jeux. Il est imposé un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement à l'air libre, non couvertes, sont également plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement à proximité de ces derniers.

3.2.14 - Secteur UAb14

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation, sont aménagés en espaces paysagers. 50% au moins de leur superficie doivent être perméables et 30% au moins plantés.

Les espaces plantés sont réalisés d'un seul tenant, sur une épaisseur de terre minimale de 60 cm.

Les aires de stationnement en surface font l'objet d'un traitement paysager, comprenant au moins un arbre de haute tige (arbres de première grandeur) par 100 m² de la surface dédiée au stationnement (soit un arbre pour 4 places de stationnement).

Les espaces occupés par les circulations piétonnes ou automobiles sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 m².

3.2.15 - Secteur UAb15

20 % minimum de la superficie totale de l'opération d'aménagement* dans le périmètre de l'OAP sont traités en espaces verts.

50 % minimum des espaces libres sont traités en espaces perméables.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain affecté au stationnement.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3, section 3.2.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - Insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - Aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Conception des projets

Cette zone, à caractère mixte, constitue soit une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques, soit la création de nouveaux quartiers urbains.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur construction :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation) ;
- de créer un rapport équilibré entre bâti et espaces libres ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAb, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

Il s'agit cependant de prendre en compte l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier. A ce titre, en limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition morphologique adaptée.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages, en cohérence avec la profondeur du recul, est privilégié.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la conception du projet, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des espaces publics qu'elles bordent.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont 0,60 mètre au maximum pour les parties pleines.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, elles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le secteur UAb5, les clôtures implantées en limites séparatives ne sont pas réglementées.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb16

5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, notwithstanding les dispositions prévues dans la partie 1, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par logement, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, est fixé à 1 place, quelle que soit la commune concernée. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs de la zone UAb.

5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

5.2.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les règles du chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables aux secteurs de la zone UAb, à l'exception, sauf disposition contraire explicite dans chaque secteur, des paragraphes suivants :

- 5.2.2.1 (normes pour les constructions nouvelles),
- 5.2.3.1 (mutualisation et foisonnement),
- 5.2.3.3 (modalités de réalisation des places de stationnement).

En outre, certains secteurs peuvent comprendre des « dispositions particulières » qui sont complémentaires, ou substitutives en cas d'incohérence, avec les dispositions du chapitre 5 de la partie 1 du règlement qui leur demeurent applicables.

5.2.2.1 Dans les secteurs UAb1 et UAb2

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	0,8 place par logement
Logements	1 place par 70m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place par 70m ² de surface de plancher
Hébergement dans résidences ou foyers avec service	0,13 place par chambre	
Bureaux, Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôt et entrepôt	1 place pour 100m ² de surface de plancher dans le secteur UAb1 1 place pour 150 m ² de surface de plancher dans le secteur UAb2	
Commerces inférieurs à 200m ² de surface de vente	1 place	
Commerces supérieurs à 200m ² de surface de vente	70 % de la surface de plancher dans le secteur UAb1 et 50% de la surface de plancher dans le secteur UAb2 Et aménagement d'aires spécifiques nécessaires aux véhicules de livraison	
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils	
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissement de soins	1 place pour 4 chambres	
Établissements d'enseignement	Dans le secteur UAb1 : 1 place /logement de fonction 1 place pour 2 classes de primaire 1 place par classe secondaire 1 ^{er} degré 2 places par classe secondaire 2 ^{ème} degré 1m ² pour 20 élèves secondaire 2 roues Dans le secteur UAb2, le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).	

- **Dispositions particulières**

Par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaire à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs ouverts au public de stationnement existants et projetés dans un rayon de 500 m peuvent être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins doivent être satisfaits.

5.2.2.2 Dans les secteurs UAb3, UAb4 et UAb10

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Ces dispositions figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.

5.2.2.3 Dans le secteur UAb5

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement
Logements	1 place par 50m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Bureaux	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m ²	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places est déterminé en fonction des besoins

5.2.2.4 Dans le secteur UAb6

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher, et au plus 3 places par logement

- **Dispositions particulières**

Les dispositions suivantes se substituent à celles prévues au paragraphe 5.2.2.2 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Lors de toute modification d'une construction existante, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination vers une destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain.

En cas de changement de destination ou de modification de constructions existantes, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

5.2.2.5 Dans le secteur UAb7

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce ayant une surface de plancher de plus de 100 m ²	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions (hors constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*) dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², lorsque cela est techniquement possible, la totalité des places de stationnement doit être :

- réalisée en sous-sol,
- ou semi-enterrée et couverte,
- ou intégrée dans le volume de la construction.

5.2.2.6 Dans le secteur UAb8

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m ² de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 5 chambres
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, le stationnement est réalisé en sous-sol lorsque cela est techniquement possible.

5.2.2.7 Dans le secteur UAb9

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

5.2.2.8 Dans le secteur UAb11

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	40% de la surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	40% de la surface de plancher
Commerces, bureaux et artisanat	40% de la surface de plancher
Résidence service	15% de la surface de plancher

- **Dispositions particulières**

Modalités de réalisation

Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur supérieure à trois niveaux (R+3) ; la réalisation de parkings en surface est interdite, à l'exception de places de parkings destinées à des personnes à mobilité réduite (PMR) et rendues obligatoires par la législation en vigueur.

Les parkings sont donc obligatoirement et nécessairement couverts ou enterrés.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur inférieure ou égale à trois niveaux (R+2), la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50 % minimum de leur surface.

Pour les commerces, les extensions de constructions existantes, les activités et les équipements publics et les places visiteurs, la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50% minimum de leur surface.

Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur peut se prévaloir des places de stationnement (véhicules ou deux roues) existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération précédemment autorisée, ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation instruite concomitamment de la demande se rapportant au projet rendant ces places exigibles, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération précédemment autorisée.

La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- ces places de stationnement doivent être situées dans un rayon de 300 mètres de la zone d'implantation des constructions ;
- ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ;
- ces places de stationnement doivent présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises de l'opération mettant en œuvre cette faculté ;
- le pétitionnaire doit justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice.

Locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés :

Les dispositions suivantes se substituent au paragraphe 5.2.4 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Pour l'ensemble des constructions, il est obligatoirement prévu des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés. La surface de ces locaux est conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation, ils sont obligatoirement de plain-pied et accessibles aisément de l'extérieur. Ils sont réalisés dans des espaces clos et couverts et de préférence intégrés dans la construction principale. Leur surface doit permettre un stationnement et un usage pratique des deux-roues. Une partie du local peut être affectée au stationnement des poussettes d'enfants.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, ils sont aussi obligatoirement de plain-pied, et réalisés dans des espaces couverts disposant de systèmes d'accroches sécurisés pour les vélos. La surface de ces espaces permet un stationnement et un usage pratique des deux-roues.

5.2.2.9 Dans le secteur UAb12

Dans ce secteur, toutes les dispositions prévues au chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables, y compris les paragraphes 5.2.2.1, 5.2.3.1 et 5.2.3.3.

5.2.2.10 Dans le secteur UAb13

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 1,5 place minimum par logement.

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles de plus de 200 m² de surface de plancher, la moitié des places de stationnement est réalisée en sous-sol.

5.2.2.11 Dans le secteur UAb14

- Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	1 place par logement
Logements	1 place pour 50m ² de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par 500m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place par 100m ² de surface de plancher	
Commerce et Artisanat	1 place par 120m ² de surface de plancher	
Industrie	1 place par 120m ² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place pour 500m ² de surface de plancher	
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs	

5.2.2.12 Dans le secteur UAb15

- Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 2 places minimum par logement.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.