
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UR

C'est une zone correspondant à des espaces situés en périphérie du quartier de la gare ou à proximité de l'emprise ferroviaire (Saint-Quentin, zone industrielle n°1, pourtours de la rue Correus, rue du Pont Laverdure...).

Ces zones vouées par le passé exclusivement à l'activité économique doivent, progressivement, faire l'objet d'une reconversion avec une introduction de l'habitat, l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, commerces, services), d'activités artisanales, légères et de loisirs.

Elle comprend trois secteurs qui se distinguent en particulier par les droits à bâtir (hauteur des constructions, densité) :

- **URa :**
ce secteur correspond au sud et à l'extrémité ouest du quartier Saint Quentin
- **URb :**
ce secteur correspond à la zone industrielle n°1 et au pourtour de la rue Correus
- **URc :**
ce secteur correspond au secteur de la rue du Pont Laverdure.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- sur les terrains délimités sur le plan de découpage en zones du P.L.U. (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme), les constructions nouvelles de plus de 100 m² de surface hors œuvre brute, dans l'attente de l'approbation d'un programme d'aménagement global de la zone, programme à réaliser dans un délai au plus de 5 ans après l'approbation du P.L.U.
- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) sauf celles autorisées à l'article 2
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2
- les constructions, installations et aménagements non autorisés par le P.P.R.i. dans les secteurs concernés par ce document (cf. annexe du P.L.U.)
- l'aménagement de terrains de camping (visés à l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés à l'article L. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)

- les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)
- les dépôts de véhicules (visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- les parcs d'attraction (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UR 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UR 1 sont autorisées. Toutefois, sont admis sous condition :

- l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les constructions à usage d'activités artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) si leur présence est compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation...)
- sur les terrains délimités sur le plan de découpage en zones du P.L.U. (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme), l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans la zone et ce dans la limite de 20 % de leur emprise au sol
- les constructions liées à l'activité ferroviaire de transport des marchandises telles que les entrepôts
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
 - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
 - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
 - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Définition

L'accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

3.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Les accès sur l'avenue Kennedy doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes. Aucun accès direct n'est donc autorisé sur ces avenues, à l'exception des stations services qui peuvent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

Voirie

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur totale d'au moins 8 mètres **dont** :

- au moins 1,5 m pour chaque trottoir

- au moins 5 m pour la bande de roulement pour les voies à double sens ou au moins 3,5 m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

3.3. Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UR 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions, installations et aménagements doivent respecter la réglementation générale en vigueur ainsi que le règlement d'assainissement (en annexe du présent P.L.U.) et le règlement d'eau potable de la collectivité. Ces dispositions réglementaires s'ajoutent à celles qui suivent.

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

4.2. Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au collecteur public est subordonné à une autorisation préalable pouvant être complétée le cas échéant par la signature d'une convention de rejet.

Il pourra notamment être imposé un pré-traitement des effluents.

4.3. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Dès lors, toute opération, quelles qu'en soient la nature et l'étendue, est soumise à des prescriptions particulières qui conduisent à ne pas augmenter les apports d'eaux pluviales par rapport à l'état existant, en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant au maximum l'infiltration. Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition pouvant ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

4.4. Réseaux électriques et téléphoniques

La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique seront obligatoirement prévues en souterrain à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition de l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer

ou lorsqu'ils existent :

- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
- l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

6.2. Règle générale

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et les entrepôts doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre de Z.A.C., de lotissements ou d'opérations groupées
- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...);
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règles générales

7.1.1. Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et les entrepôts :

Elles doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les postes de gardien.

7.1.2. Pour les autres constructions :

Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

- dans la bande de 20 mètres

mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6)

Les constructions doivent alors être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sur toute ou partie de leur profondeur.

Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour :

- un terrain d'une longueur de façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres
- les bâtiments annexes isolés ou non
- l'extension de constructions existantes.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

- au delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6)

Les constructions peuvent être implantées :

- ▶ en limites séparatives dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10
- ▶ en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative et dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

7.2. Dispositions particulières

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :
 - 30 mètres de la limite de l'espace boisé classé de la « Forêt du Parc Saint-Quentin » tel qu'il est délimité aux documents graphiques.
Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7° tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques du P.L.U.
Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 4 mètres des berges des cours d'eau "l'Avelon", "la Liovette", "le Wage", "le Thérain" et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et 2 mètres des autres cours d'eau
 - 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843 ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement liées à l'exploitation ferroviaire.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme), les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
 - les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
 - les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...)

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de tout point du bâtiment.

9.2. Règle générale

Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ainsi que pour les entrepôts : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain

Pour les autres constructions : non réglementé

9.3. Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus, ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
 - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
 - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
 - jusqu'à l'égout du toit
 - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
 - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6), c'est la hauteur en tout point de la construction qui est prise en compte dans le mode de calcul (cf 10.2.2.).

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions est déterminée par l'application de trois dispositions :

- une hauteur par rapport aux voies (10.2.1)
- une hauteur par rapport aux limites séparatives (10.2.2)
- une hauteur absolue (10.2.3)

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elle doit être respectée, la plus restrictive étant dominante.

10.2.1. Hauteur par rapport aux voies

La hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (tel qu'il est défini à l'article 6) ($H \leq D$).

Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifé sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

10.2.2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions ou parties de construction implantées :

▶ en limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) : la hauteur de la construction doit respecter les règles définies au 10.2.3..
- au-delà de la bande de 20 m mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :

la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres

Toutefois, cette limite de hauteur peut être dépassée pour :

- des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte ;
- les constructions édifées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

▶ en retrait des limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2D$)
- dans une bande au-delà de 20 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq D$)
- de plus, **en URc** au-delà de la bande de 40 mètres mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment (y compris le débord de toiture) au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq \frac{1}{2} D$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et les entrepôts.

10.2.3. Hauteur absolue

La hauteur est limitée comme suit :

- en **URa** : 12 mètres
- en **URb, URc**: 9 mètres

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les extensions des constructions à usage d'activités édifiées avant l'entrée en vigueur du P.L.U.. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera au maximum identique à celle des bâtiments existants en **URb** et **URc**.
- les constructions dont le rez-de-chaussée présente une hauteur maximale sous plafond (Hrdc) comprise entre 2 m 50 et 3 m 50. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée de la différence entre Hrdc – 2,5 m.
- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que les bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés...) Dans ce cas, les hauteurs absolues précédemment citées pourront être augmentées au maximum de 3 mètres.

10.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie...)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

Les constructions situées à proximité l'avenue Kennedy doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

Ouvertures

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

Ouvrage en saillie

Les encorbellements ne pourront présenter de saillies supérieures à 80 cm sur le domaine public et devront être situés à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

Toitures

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, que deux niveaux.

Antennes

Les antennes paraboliques seront de même teinte que le matériau situé en arrière plan.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 2 mètres de hauteur.

Règles architecturales particulières

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et aux documents graphiques comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- o des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- o de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- o des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- o des éléments de modénature
- o des matériaux

ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Les obligations imposées en matière de réalisation de stationnement des véhicules doivent respecter les prescriptions stipulées dans l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloués :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou
- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

12.2. Normes

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette de construction
- pour les constructions à usage de commerce :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hébergements hôteliers :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette de construction
- pour les locaux à usage artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface hors oeuvre nette de construction
- pour les établissements industriels :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette de construction

- pour les entrepôts :
1 place de stationnement par tranche de 350 m² de surface hors œuvre nette de construction
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - **non réglementé sauf :**
 - **pour les résidences ou foyers à destination des étudiants : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction**
 - **pour les résidences ou foyers à destination des personnes âgées, les constructions liées à la santé ou à l'action sociale, les résidences ou foyers pour personnes handicapées : 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de surface hors œuvre nette de construction**
 - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement :
 - dans le cas de construction : 1 place de stationnement par logement
 - dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de SHON dans la limite fixée par décret) : non réglementée

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

Tout arbre de haute tige abattu au sein d'une parcelle faisant l'objet d'une protection des bois au titre du L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

13.2. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions ainsi que les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'aménagement paysager des espaces situés entre le bâti et l'emprise de la voie (c'est-à-dire dans la marge de recul) doit être particulièrement soigné, notamment pour les constructions situées le long des voies à grande circulation (avenue Kennedy,) afin que cet espace accompagne harmonieusement la façade de la construction et participe à l'intégration de la construction dans le site.

13.3. Plantations

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction. Ces plantations doivent être réparties sur l'ensemble du terrain. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (platanes, érables, tilleuls, marronniers,...).

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.

Les dépôts et citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de plantation à feuillage persistant.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques comme « plantations à réaliser », des plantations, en majorité composées d'arbres de haute tige, doivent y être réalisées afin de constituer les écrans végétaux. Toutefois, ces espaces peuvent être aménagés en aires de stationnement dès lors qu'ils conservent leur effet d'écran végétal.

En plus, en secteurs **URb** et **URc** :

Dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs, une superficie au moins égale à 1/10^{ème} de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces de récréation communs (espaces verts, aires de jeux, etc,...). Ces espaces doivent être regroupés.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Règle générale

Le C.O.S. est limité :

- en **URa** : à 1,6
- en **URb** : à 1,2
- en **URc** : à 0,8

14.2. Dispositions particulières

Le C.O.S. n'est pas applicable pour :

- les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
- les entrepôts
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le changement de destination d'une construction existante
- l'extension d'une emprise au sol inférieure à 20 m² d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse d'une amélioration des conditions d'hygiène ou de

confort des locaux (WC, salle de bain, véranda, par exemple), une seule fois après l'approbation du P.L.U.

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixée par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

Dans le cadre d'une Z.A.C., la surface de plancher hors œuvre nette globale pourra être répartie sur les différents îlots.