

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

Située dans le secteur Saint Sébastien au Nord-Est de Poissy, la zone UF correspond au projet de reconversion d'un ensemble de terrains actuellement occupés en grande partie par des activités industrielles et des friches. La ville de Poissy souhaite y réaliser une opération d'aménagement destinée à accueillir de l'habitat diversifié et des activités (commerces et bureaux notamment) ainsi que des équipements publics dans un **Espace d'Ouverture et de Liens, Ecologique et Solidaire**.

Cette reconversion prend la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté dite « EcoQuartier EOLES ».

Le règlement de la zone UF est complété par des orientations d'aménagement de l'EcoQuartier EOLES

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

## **ARTICLE UF 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

## **ARTICLE UF 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées à l'habitat, à condition que pour chaque secteur délimités au document graphique UF 2, en application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- au moins 25% du nombre de logements soient affectés à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- au moins 11% du nombre de logements soient affectés à des logements en accession sociale et/ou maîtrisée.

- Les constructions destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords,

- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à l'activité de commerces exclusivement et intégrée au bâtiment comprenant la surface de vente.

- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.

- Les installations classées à condition de respecter la législation en vigueur.

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone **et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.**

- Les parcs de stationnement enterrés ou semi enterrés lorsqu'ils qu'ils sont compatibles avec les préconisations du Plan de Gestion<sup>1</sup> ou si des mesures ont été prises pour la maîtrise de la pollution lors des affouillements de sol en liaison avec les autorités compétentes et conformément à la réglementation en vigueur.

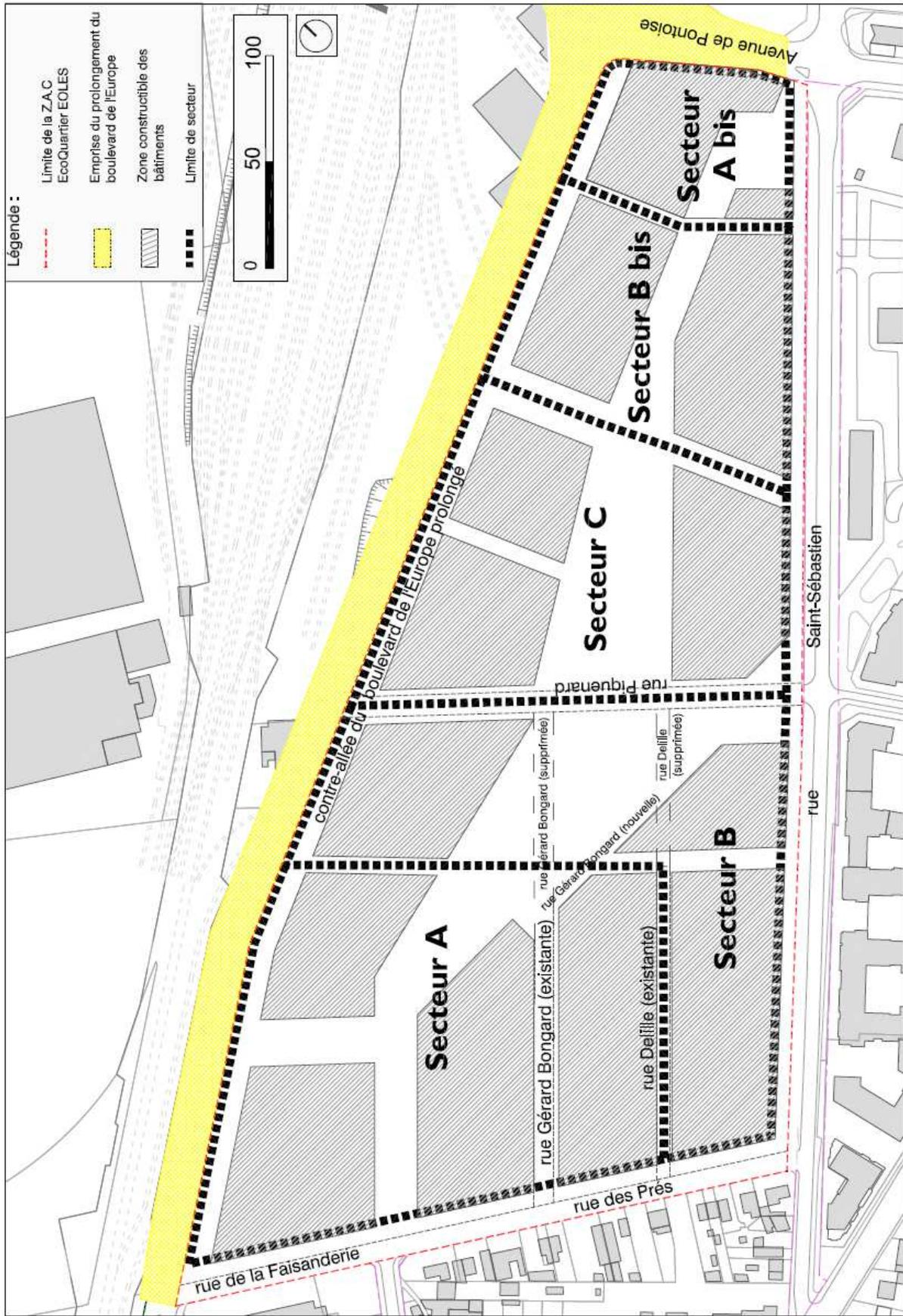
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

---

<sup>1</sup> L'objectif du plan de gestion est d'assurer la compatibilité du futur aménagement avec le site pollué sur lequel il s'implante. Le premier objectif est de supprimer ou, à défaut, maîtriser les sources de pollution et leurs impacts. Le plan de gestion définit les modalités de réhabilitation et d'aménagement du site, il prend en compte les enjeux environnementaux, techniques, sanitaires, financiers, politiques et sociétaux afin d'équilibrer et de trouver le meilleur compromis (bilan coût/avantage) : Source : AEU.



**PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE UF 2**

VILLE DE POISSY

ECCOQUARTIER EOLÉS

23 Septembre 2013

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux parkings réalisés en sous-sol se feront directement depuis les voies qui bordent les îlots et devront être incorporés au rez-de-chaussée du bâtiment. Ces accès seront limités à 2 au maximum par îlot, tel que ces îlots sont dessinés au document graphique UF10.

Les accès ainsi que les éventuelles voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur maximale des voies est fixée à 4,50 mètres.

### **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1) Alimentation en eau potable***

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### ***2) Assainissement***

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées.**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

### Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création d'ouvrages de rétention permettant d'assurer un degré de protection décennal.

Dans les secteurs définis par le plan de gestion, les eaux pluviales seront **infiltrées** directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

En dehors de ces secteurs, la pollution des sols ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales collectées, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus **1 l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

D'une manière générale, pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de collecte et de rétention seront réalisés de préférence à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Le choix de la technique mise en place et sa mise en œuvre sont à la charge des propriétaires.

### **3) Energie – Voix Données Images**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé dans le domaine public.

### **4) Déchets ménagers**

Toute construction nouvelle devra être équipée afin de permettre son raccordement au système de collecte des déchets par aspiration lorsqu'il existe ou qu'il est projeté. En cas d'absence d'un réseau existant ou en projet, il est fait application de l'alinéa ci-après :

En l'absence de réseau de collecte par aspiration existant ou projeté, ou bien de bornes enterrées, les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et des encombrants dont les dimensions devront être conforme à l'arrêté municipal en vigueur. Les conteneurs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis les voies et emprises ouvertes au public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

Les locaux commerciaux et d'activités devront disposer chacun d'un local à déchets adapté à leur nature (type d'activité).

Encombrants : toute construction nouvelle devra être équipée de locaux pour les encombrants de dimension conforme à l'arrêté en vigueur sur la commune.

Il est recommandé qu'un emplacement soit prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage.

## **ARTICLE UF 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

• Les constructions seront implantées selon les règles fixées sur le document graphique UF6, à savoir :

- Aux angles et linéaires localisés au document graphique UF6 et légendés « alignement impératif », les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des lignes localisées au document graphique UF6 et légendées « alignement ou retrait de 3 m maximum », les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des lignes localisées au document graphique UF6 et légendées « retrait de 3 m minimum », les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des autres voies ou emprises publiques actuelles et futures qui ne font pas l'objet d'une prescription sur le document graphique UF 6, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques actuelles ou futures avec un minimum de 1 mètre.

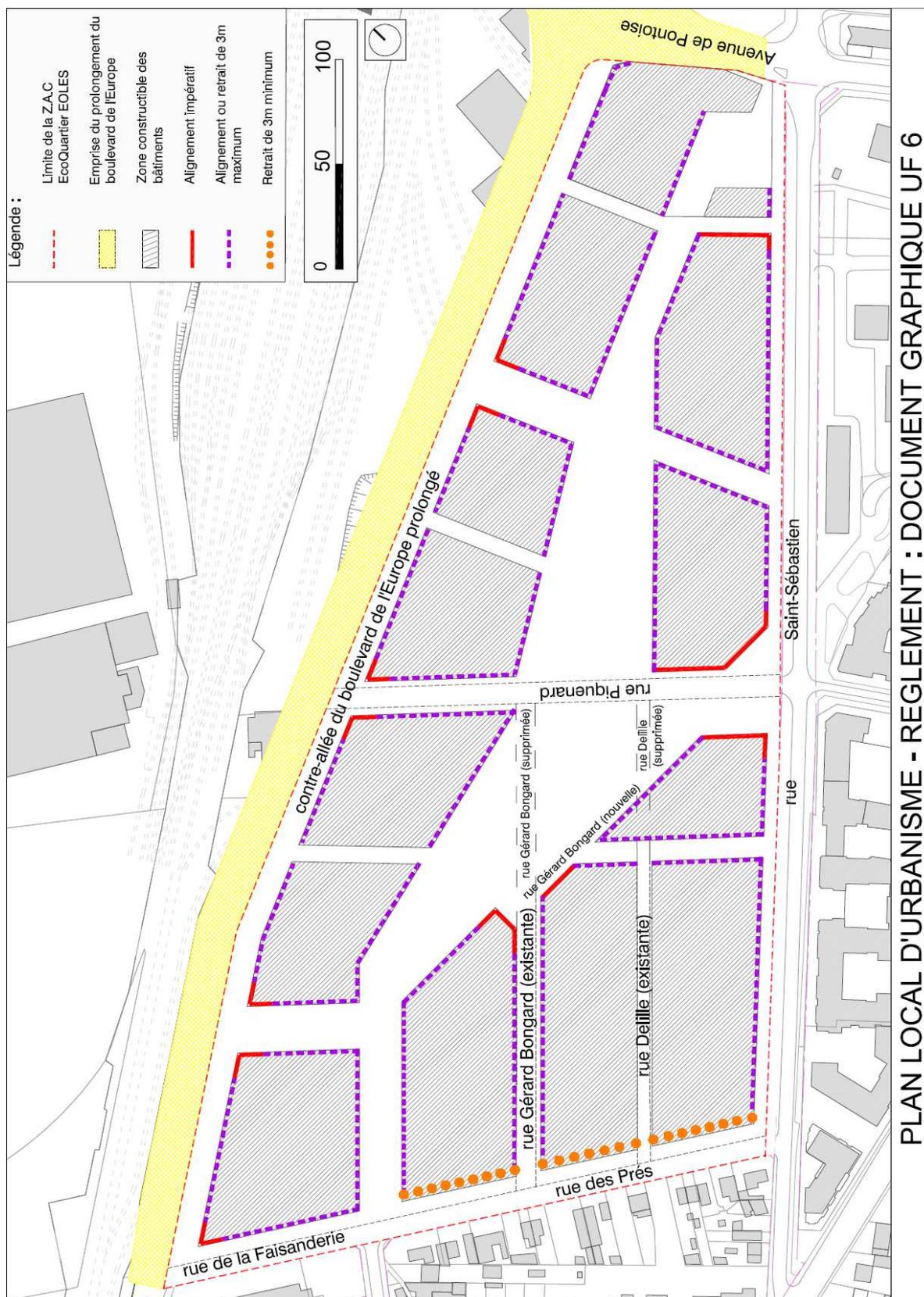
- Excepté rue des Prés (voir document graphique UF6), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Sont autorisés les éléments constructifs en saillie ou les dispositifs de captage d'énergie solaire en saillie, sur les voies ou emprises publiques actuelles ou futures dans la limite :

. de 0,30 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée avec un minimum de 3.3 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

. de 0,80 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) avec un minimum de 6 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

Excepté le long de la contre-allée du boulevard de l'Europe où les constructions peuvent être implantées en continu formant un front bâti, l'implantation des constructions doit être discontinuée afin de préserver des ouvertures vers les intérieurs d'îlots.



**PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE UF 6**

30 Septembre 2013

ECOQUARTIER EOLÉS

VILLE DE POISSY

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées soit :
  - sur les limites séparatives,
  - en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Règle générale**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à 8 mètres.

### **Règle particulière applicable aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge de distance est fixée à 4 mètres (balcons compris ainsi que les terrasses réalisées à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) des constructions.

### **Exception**

Sont autorisés en saillie dans la marge de distance de 8 mètres, les éléments constructifs non créateurs de surface de plancher (auvent, marquise...) ou les dispositifs de captage d'énergie solaire en saillie, dans la limite de :

- . de 0,30 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée avec un minimum de 3.3 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.
- . de 0,80 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) avec un minimum de 6 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

## **ARTICLE UF 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence du plan de nivellement inscrit sur le document graphique UF10 jusqu'au point le plus haut du bâtiment, en excluant les cheminées, les antennes et les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions est fixée selon les règles inscrites sur le document graphique UF10, à savoir :

► Dans les zones légendées « hauteur limitée » :

- A l'angle de la rue Saint-Sébastien et de la rue des Prés sur une profondeur de 13 mètres mesurée par rapport à l'alignement de la rue Saint Sébastien et de 26 m mesurée par rapport à l'alignement de la rue des Prés, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 3 étages (R+3).

- Excepté pour l'îlot O bis et à l'angle avec la rue des Prés, le long de la rue Saint Sébastien, sur une profondeur de 13 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 5 étages (R+5).

- Le long de la rue des Prés, excepté à l'angle avec la rue Saint Sébastien sur une profondeur de 9 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 2 étages (R +2).

- Le long de la rue Delille, sur une profondeur de 3 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).

- En dehors des profondeurs visées ci-dessus, la hauteur maximale de l'îlot IJ est fixée à 18 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 4 étages (R+4).

- En dehors des profondeurs visées ci-dessus, la hauteur maximale de l'îlot K et de l'îlot H est fixée à 20 mètres soit un rez-de-chaussée + 5 étages (R+5).

- La hauteur maximale de l'îlot O bis est fixée à 23 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 6 étages (R+6).

► En dehors des zones légendées « hauteur limitée » :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 7 étages (R+7).



## **ARTICLE UF 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### Volumétrie

- Les constructions à usage de logements collectifs pourront proposer une répartition des volumes présentant un socle constituant l'assise des bâtiments et qualifiant le rapport avec l'espace dans lequel il s'insère (espace public notamment) puis la strate des étages.
- Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade des ruptures devront être créées dans le traitement des volumes ou des façades tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble.

### Façades commerciales, Enseignes

- Les façades commerciales devront s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les caissons lumineux sont interdits.

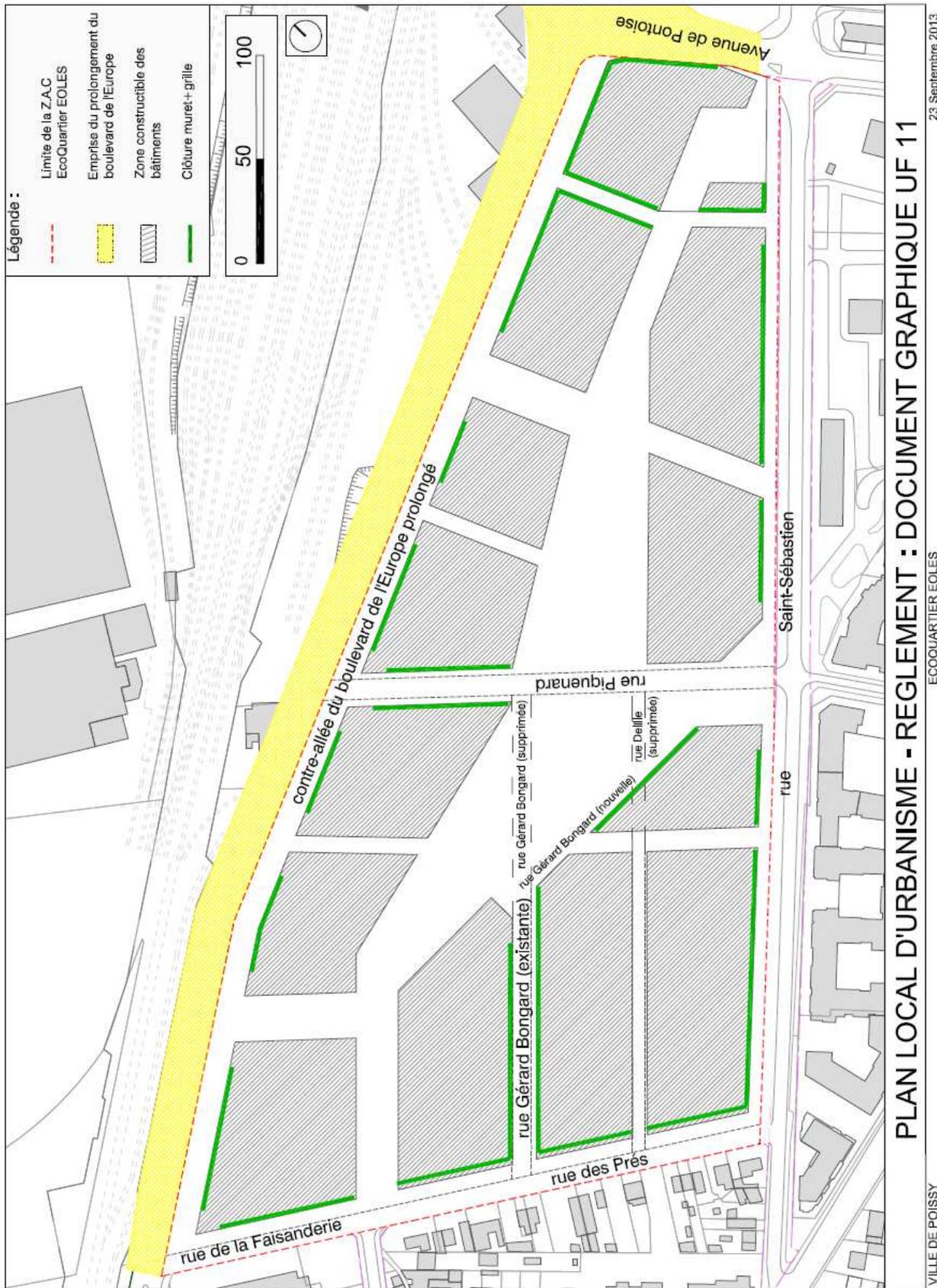
### Toitures

- Les toitures qu'elles soient en pentes ou en terrasse seront considérées comme une cinquième façade et recevront, en conséquence, un traitement approprié.
- Dispositions concernant les éléments techniques situés sur les toitures autres que les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes :  
Les appareils de climatisation, les antennes paraboliques, les antennes relais, les antennes classiques et tout autre élément technique situé sur les toitures, recevront, le cas échéant, un traitement spécifique et ne devront pas être visibles des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- Dispositions concernant les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes situés sur les toitures :  
Les panneaux solaires et les éoliennes devront s'intégrer à la composition architecturale de la toiture et du bâtiment.  
Pour les groupes d'habitation ou les bâtiments collectifs, les fournisseurs d'accès seront regroupés afin de permettre l'implantation d'une seule antenne ou parabole.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.  
La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre.

- Les clôtures localisées au document graphique UF11 seront constituées :  
- d'un muret en maçonnerie de 0,50 mètre maximum surmonté de grille métallique à barreaudage vertical et/ou surmonté d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux. Excepté les haies, tout autre élément de doublage de la clôture est interdit.



## **ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération et en sous-sol.

Les parkings seront obligatoirement réalisés en sous-sol à l'exception de places de parkings destinées à des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) et rendues obligatoires par la législation en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (recharge normale et/ou rapide).

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

— soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

— soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (recharge normale et/ou rapide)..

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal, situé dans un local technique électrique.

Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

De plus, les aires de stationnement en plein air sur les parcelles doivent être conçues de manière à pouvoir intégrer les dispositifs techniques pour la recharge des véhicules électriques (recharge normale et/ou rapide).

## **2 - Les vélos et les poussettes**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et se situer en rez-de-chaussée du bâtiment et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Chaque espace destiné aux deux-roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et/ou de bureaux, la superficie réservée au stationnement sera au minimum de 2,25% de la surface de plancher affectée à l'habitation et/ou au bureau avec une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

- Pour les autres bâtiments (constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités commerciales, artisanales, industrielles), 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 (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## **3 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Chaque constructeur devra réaliser, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction selon les calculs suivants :

### Construction à destination d'habitat

#### **Règle générale**

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 38% de la surface de plancher affectée à l'habitation.

#### **Règle particulière**

. Pour les constructions à destination d'habitat spécifiques telles que logements en foyer de jeunes travailleurs, résidence personnes âgées...., il sera créé 1 place minimum de stationnement pour cinq logements.

#### Constructions à destination de commerce et d'activité artisanale

Une surface au moins égale à 40% de la surface de plancher du local (réserve comprise) sera affectée au stationnement.

#### Constructions à destination d'activité industrielle

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher du local (réserve comprise) sera affectée au stationnement.

#### Constructions à destination de bureau

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

### **ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres seront essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.
- Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures devront être essentiellement d'une seule trame et composer une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.
- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront 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) sera calculée de la manière suivante :

$$\mathbf{SEVn = S_1 + 0.8S_2 + 0.4S_3 + 0.2S_4}$$

A savoir

- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 1 mètre (S<sub>1</sub>) 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 (S<sub>2</sub>) 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 (S<sub>3</sub>) 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 (S<sub>4</sub>) sont affectées du coefficient 0.2 ; elles comptent pour 20% de leur superficie.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE U.F 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

Il n'est pas fixé de règle.

### IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

#### **ARTICLE UF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
  - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
  - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
  - utiliser les énergies renouvelables,
  - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid existant ou projeté.
- Les performances énergétiques des constructions neuves devront être supérieures de 10 % à la réglementation en vigueur. L'objectif est pour l'EcoQuartier EOLES d'atteindre des bâtiments à énergie positive.

#### **ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils existent.

