



Envoyé en préfecture le 16/06/2021

Reçu en préfecture le 16/06/2021

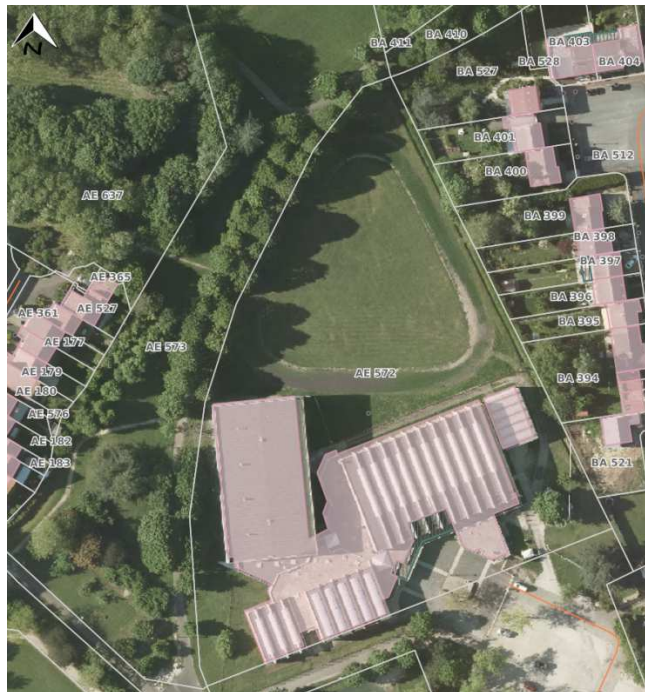
Affiché le 16/06/2021

SLO

ID : 077-217701226-20210614-DEL_14JUN21__1-DE

Aménagement du Complexe Sportif Salvador ALLENDE - Objectif 2024

PROGRAMME



Avril 2021

MAITRE D'OUVRAGE : MAIRIE DE COMBS LA VILLE
Esplanade Charles De Gaulle
77380 COMBS LA VILLE

REDACTION : Direction des Services Techniques
CTM
Rue Louis et Auguste LUMIERE
77380 COMBS LA VILLE

Table des matières

Introduction	3
1 – PRESENTATION GENERALE	3
1.1. Présentation de Combs La Ville	3
1.2. Objectif du Maître d’Ouvrage	3
2 – PRESENTATION DU SITE DE CONSTRUCTION	4
2.1. Analyse urbaine.....	4
2.2. Description du site	4
2.3. PLU de Combs La Ville	5
3 – PROGRAMME :	6
3.1. Présentation du projet de la maîtrise d’ouvrage	6
3.2. Définition des besoins.....	6
3.3. Besoins en surfaces et utilisation des locaux :	7
4 – CONTRAINTE ET EXIGENCES TECHNIQUES :	8
4.1. Données relatives à l'urbanisme et au site :	8
4.2. Contraintes géotechnique :	8
4.3. Contraintes réglementaires de sécurité :	8
4.4. Contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :	8
5 – CONTRAINTE ET EXIGENCE OPERATIONNELLES	8
5.1. Délais de l’opération	8
5.2. Enveloppe financière	9
6 - ANNEXES	9
ANNEXE 1 : P.L.U. Règlement de la zone UD	10
ANNEXES	10
- ANNEXE 2 : Extrait cadastral	10
ANNEXE 2 : Extrait cadastral	21
ANNEXE 3 : Plan du Gymnase Salvador ALLENDE	22
ANNEXE 4 : Photos Diverses.....	23

Envoyé en préfecture le 16/06/2021

Reçu en préfecture le 16/06/2021

Affiché le 16/06/2021

SLO

ID : 077-217701226-20210614-DEL_14JUN21__1-DE

Introduction

Combs-la-Ville est une commune située dans le département de Seine-et-Marne faisant partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. La ville est située à 28 km au sud-est de Paris et à un peu plus de 16 km au nord de Melun, préfecture du département. Limitrophe du département de l'Essonne, elle est localisée entre la forêt de Sénart à l'ouest, la rivière de l'Yerres au nord et le plateau de Brie à l'est et au sud. Elle est traversée dans sa partie sud par la nationale 104 appelée « la Francilienne ».

Dans le cadre de l'accueil d'une équipe Olympique de gymnastique pour Paris 2024, la ville a décidé d'agrandir et d'aménager le Gymnase Salvador ALLENDE et la salle de Gymnastique Mireille CAYRE situés rue du Bois L'Evêque.

Le présent document a pour objet :

- D'étudier le site existant
- De définir les besoins du nouvel équipement et l'établissement d'un programme fonctionnel de l'opération

Ce document s'appuie sur :

- Les plans des existants
- Les photos du site
- Les documents du PLU de la Ville de Combs La Ville
- Les divers échanges avec les services concernés

1 – PRESENTATION GENERALE

1.1. Présentation de Combs La Ville

Combs-la-Ville est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La commune dispose depuis 2019 d'un plan local d'urbanisme approuvé. Le zonage réglementaire et le règlement associé peuvent être consultés sur le Géo portail de l'urbanisme

1.2. Objectif du Maître d'Ouvrage

La ville de Combs La Ville accueille depuis plus de 20 ans le CAV Gymnastique. Depuis sa création en 1983, le club propose différentes activités gymniques avec la double orientation loisir et performance. Le Club s'est progressivement développé et structuré jusqu'à devenir aujourd'hui l'un des tous premiers clubs de gymnastique féminine de la région Ile de France de par la qualité de ses résultats et son rayonnement sur la scène nationale et internationale.

Pressenti pour accueillir l'entraînement d'une équipe Olympique pour Paris 2024, et en concertation avec le Club, la Fédération Française de Gymnastique, le Conseil Départemental de la Seine et Marne, la Communauté d'Agglomération, la ville a souhaité améliorer les locaux mis à disposition du Club.

2 – PRESENTATION DU SITE DE CONSTRUCTION

2.1. Analyse urbaine

2.1.1. Parcellaire cadastral

Le complexe sportif est construit la parcelle cadastrée AE572 appartenant à la Ville de Combs La Ville , représentant une surface de 12470 m²

2.1.2. Plan masse



2.2. Description du site

Le complexe sportif Salvador ALLENDE est constitué d'un bâtiment à simple rez-de-chaussée construit en 1982 et 1998.

Un logement pour le gardien est situé à l'entrée du bâtiment.

On distingue les locaux suivants :

- Pour la partie ancienne (PC 1982) :
 - Un hall desservant des locaux de services (gardien, infirmerie, professeurs, entretien), Des vestiaires et sanitaires,
 - Une salle sportive spécialisée de 180 m' dite salle "Amoros"
 - Un local réserve traversant

- Une salle de gymnastique de 305 m' dite salle "Letourneur"
- Deux locaux matériels
- Une salle Omnisports (1 062 m') avec gradins de 220 places dite salle "Robic",
- Un local grand matériel
- Un local petit matériel.
- Pour la partie nouvelle {PC 1998) :
 - Une salle de gymnastique dite "Mireille CAYRE" de 1 107 m²
 - Deux locaux de matériel,
 - Des vestiaires.



- Accès au Gymnase, entrée principale

2.3. PLU de Combs-la-Ville

La réglementation applicable actuellement est basée sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur. Approuvé le 5 juillet 2010, le PLU a fait l'objet de révisions ponctuelles. La modification n°1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 17 décembre 2018 et il a été mis à jour le 26 février 2020 par arrêté n°2020/76-A suite à l'approbation du règlement local de publicité.

Le terrain est situé en **zone UD**, correspondant à une zone d'habitat collectif, à proximité de la zone N (naturelle).



3 – PROGRAMME :

Il conviendra de respecter les réglementations et normes en vigueur, notamment :

- La sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code du travail,
- Le code de l'urbanisme,
- La réglementation concernant les personnes à mobilité réduite, ... Etc.

Liste non exhaustive.

L'application des réglementations reste de la responsabilité du maître d'œuvre. En cas d'incohérence relevée entre les demandes du programme et la réglementation, les concepteurs devront en informer le maître d'ouvrage.

3.1. Présentation du projet de la maîtrise d'ouvrage

La commune de Combs La Ville a projeté pour le Complexe Salvador ALLENDE :

- la mise à la norme de l'éclairage des salles Mireille CAIRE et Jean ROBIC, de l'électricité
- la reprise de la fosse à cube de la Salle Mireille CAIRE,
- la création d'un pôle santé (Cabinet médical, salle de musculation, salle de récupération, sanitaires), la création d'un bureau pour les entraîneurs
- La création d'une réserve de stockage,

pour mieux répondre aux besoins d'une équipe de niveau « national » et permettre l'accueil d'une équipe de Gymnastique en vue de Paris 2024,

3.2. Définition des besoins

Ce futur équipement vise à accueillir une équipe de gymnastique « Olympique » et permettra au Club de Gymnastique de poursuivre son développement au sein de l'élite Nationale.

En plus des locaux à créer, figurant au.4.3 :

- revoir l'éclairage des salles (Mireille CAIRE, Jean ROBIC,) et l'électricité, pour être conforme à la réglementation et aux exigences de la Fédération Française de Gymnastique
- agrandir la porte d'accès du matériel, donnant sur l'arrière pour la salle Jean ROBIC

3.3. Besoins en surfaces et utilisation des locaux :

Nature des locaux	Surfaces	Remarques	Matériel, équipement
POLE DE SANTE		Accès direct depuis le complexe sportif	
Salle de musculation	120 m ²	Prévoir des miroirs	Différents matériels, machines, de musculation, dont la fourniture n'est pas incluse, mais les alimentations nécessaires, électricité, devront être intégrées.
Salle médicale	38 m ²		Equipé de sanitaire (8 m ²)
Salle de Récupération	30 m ²	Destiné à recevoir les sportifs et équipés de caissons de Cryothérapie	Caisson de cryothérapie,
Salle Modulable	45m2		Equipé d'une cloison mobile, de diverses PC pour des aménagements en fonction des besoins
Sanitaires et circulation	70 m ²	Blocs hommes femmes distincts + urinoirs et un sanitaire adapté aux handicapés. Accessibles depuis l'entrée.	Barre de tirage, patère, flash lumineux, miroir accessible, ... etc. selon réglementation
Bureau de l'entraîneur	15 m ²		
STOCKAGE			
Bâtiment à créer	200 m ²	Sol industriel résistant à la circulation de transpalettes, chariots engins de levage. Accessible aisément depuis Jean ROBIC et Mireille CAIRE	Dimension des portes, Dito celle de Mireille CAIRE
TOTAL	518 m²		

Aménagements extérieurs et végétalisation des abords (Hors Marché)

4 – CONTRAINTE ET EXIGENCES TECHNIQUES :

La construction de la salle polyvalente doit se faire dans le respect des règles de construction, DTU et normes NF, RT2012. L'ouverture de l'équipement (ERP) sera soumise à autorisation.

Le futur équipement vise à accueillir différents publics pour différentes types d'activités.

4.1. Données relatives à l'urbanisme et au site :

L'ensemble est dans une propriété communale d'une surface totale de **12470 m²** (parcelle référencées AE 572).

L'accès actuel au site se fait par le parking existant (parcelle AE571).

Sur cette parcelle, la création de la réserve et l'extension de la salle de gymnastique doivent se faire dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur

4.2. Contraintes géotechnique :

L'étude de sol déterminera le type et le dimensionnement des infrastructures.

4.3. Contraintes réglementaires de sécurité :

L'établissement sera soumis à la réglementation ERP.

Le bâtiment, sera probablement classé en Type X de **3ème catégorie** (effectif < à 700 personnes).

Ce point réglementaire devra être vérifié par le maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre devra aussi se rapprocher du service départemental d'incendie et de secours pour connaître toutes les règles de conception et de construction lié au classement de l'établissement.

La réglementation contre le risque d'incendie des ERP concerne également :

- la classification spécifique aux matériaux et à l'habillage,
- la classification plus générale concernant les aménagements intérieurs, la décoration et le mobilier.

4.4. Contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les locaux créés devront respecter les règles d'accessibilité et notamment concernant la signalétique et les panneaux d'affichages et d'informations, les circulations, les sanitaires et tous les locaux accessibles au public.

Pour rappel, les dispositions en matière d'accessibilité s'appliquent à tous types de handicaps et pas seulement aux personnes à mobilité réduite.

5 – CONTRAINTE ET EXIGENCE OPERATIONNELLES

5.1. Délais de l'opération

Les délais envisagés sont les suivants :

- **Juillet 2021 à Avril 2022 « 10 mois » :**
Etudes de conception, consultation des entreprises et analyse des offres.
- **Mai 2022 à juin 2023 « 13 mois » :**
Réalisation des travaux.

5.2. Enveloppe financière

L'enveloppe financière prévisionnelle prévue pour la réalisation des travaux est de **1 360 000 € hors taxes** (valeur Avril 2021).

6 - ANNEXES

Sommaire des annexes

ANNEXE 1 : Règlement de la zone UD

ANNEXE 2 : Extrait cadastral

ANNEXE 3 : Plan du Gymnase Salvador ALLENDE

ANNEXE 4 : Photos diverses

ANNEXE 1 : P.L.U. Règlement de la zone UD



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2018 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Combs-la-Ville.



Guy GEOFFROY
Maire

RAPPEL DES DECISIONS

Approuvé le 22/03/10

Mis à jour le 12/09/12

Modifié le 17/12/2018

Commune de COMBS-LA-VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

Cette zone à vocation dominante d'habitat, d'équipement collectifs, sociaux et culturels et de commerces recouvre la ZAC « Sud » déclarée achevée en 1999 et la ZAC « Grande ferme ».

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, de parc résidentiel de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisir
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui nécessitent une autorisation au sens du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction

- Les dépôts de ferraille, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1-Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial et de leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface de plancher équivalente à celle détruite
- La construction, l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Conditions générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre des articles L 151-19 et L 151-23 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Principe général :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, et suffisamment dimensionné pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets.

2 - Accès et passages aménagés :

Conformément au Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ils devront présenter les caractéristiques suivantes :

- En cas de desserte de 1 à 2 logements au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- En cas de desserte de 3 à 5 logements au maximum : avoir au moins 5,50 m de largeur d'emprise, comprenant un trottoir d'une largeur minimum de 1.50 mètres,
- En cas de desserte de plus de 5 logements avoir au moins 6, 50 m de largeur d'emprise comprenant un trottoir d'une largeur minimum d'1,50 m,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé par façade sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement séparatif en respectant ses caractéristiques. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une infiltration à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles (ce dispositif doit être intégré au volet paysager du futur projet de construction). Toutefois, s'il est démontré que les caractéristiques de l'environnement du projet ne permettent pas la mise en place de ce dispositif, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

c) Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacune des constructions seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

3) L'évacuation des déchets ménagers

Une construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte à répondre aux besoins spécifiques des constructions et installations. Les abris seront couverts et fermés.

Toutefois dans les ensembles comportant au moins 15 logements, l'installation de colonnes enterrées est obligatoire.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

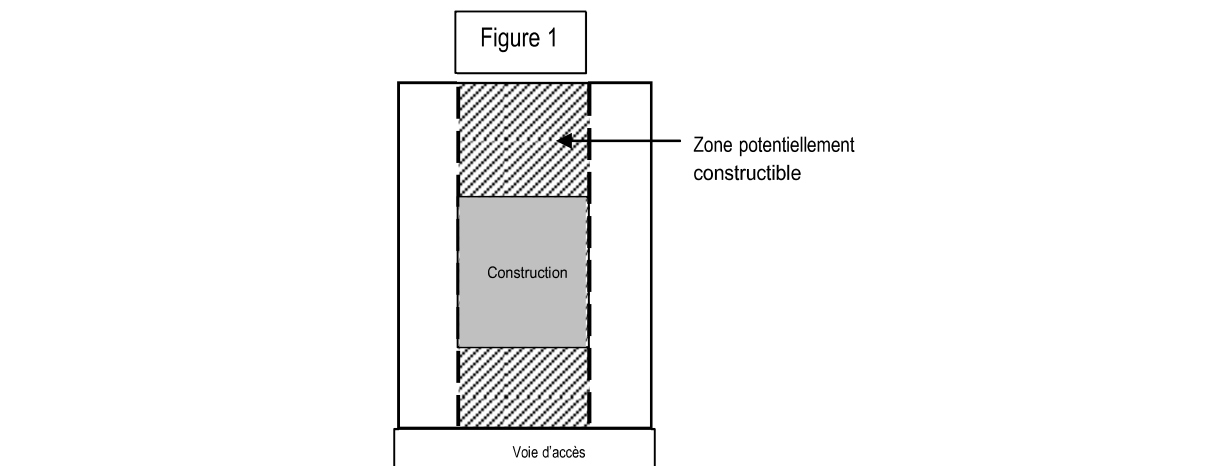
ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES

PUBLIQUES.

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès,
 - Soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
- 2) Les constructions à usage d'annexes à l'habitation doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
 - Soit avec un recul compris entre 0,50 et 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
 - Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
- 3) Les extensions sont autorisées avec une implantation identique à l'existant dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 5 mètres.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès soit en respectant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites. Dans le cas d'implantation(s) en limite(s) séparative(s), les façades et pignons seront obligatoirement aveugles.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
 - Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres,
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative, la marge minimale à observer est de 8 mètres au droit de la baie
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies intégrées dans la toiture, dont la pente est inférieure ou égale à 45° , la marge minimale de reculement à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.
- 3) L'extension d'une habitation qui ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus est autorisée si elle observe la même marge de reculement que celle du bâtiment existant (figure 1).
- 4) Les annexes à l'habitation doivent être implantées :
 - Soit en limite(s) séparative(s) de propriété
 - Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit en limite séparative de propriété, soit en respectant une marge de reculement d'au moins 0,50 m.



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

- 1) La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même propriété est autorisée.

- 2) La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à :
- 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façades se faisant face comportent au moins une baie.
 - 4 mètres dans le cas de façades aveugles, de façades présentant des jours de souffrance ou en cas d'annexe.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux annexes de moins de 10 mètres carrés.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- 1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,70.
- 2) les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - A la reconstruction à égalité de surface de plancher, d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois :

- Lorsque la construction ne comprend qu'un seul logement, cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage ou à l'acrotère,
- La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres (voir annexes).

- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Principe général

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale. Les annexes réalisées en bois naturel sont autorisées.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas s'appliquer dans le cadre d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2) Eléments répertoriés au titre des articles L 151-19 et L 151-23

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment répertorié au titre des articles L 151-19 et L 151-23 ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ce bâtiment, le projet doit notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis ;
- la forme et la pente des toitures ;
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes ;
- Les éléments de modénature ;
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux.

3) Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses étanchées doivent être revêtues d'une protection lourde (dalles, bois, gravillons...) ou doivent être végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, etc doivent :

a. Dans le cas de toitures à pentes, être intégrés dans la pente

b. Dans le cas de toiture terrasse être implantés avec un recul de 1,5 mètre du bord de la toiture.

Les toitures en pente de type « Mansart » doivent s'inscrire dans un arc de cercle d'un rayon de 4 mètres mesuré à partir du nu de la façade et de la hauteur de l'égout du projet (voir annexes). Le terrasson doit comporter une pente minimum de 10%.

4) Parements extérieurs

Les matériaux employés doivent être de même type et même aspect que l'existant, excepté pour les annexes à l'habitation et les vérandas. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les traitements végétalisés de façade(s) sont autorisés.

5) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue.

Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les haies dites « naturelles » sont à privilégier par rapport aux haies « exotiques » (thuyas, lauriers...). Il s'agit de haies composées d'essences locales et variées.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- a. soit de maçonneries enduites, parement de brique ou meulière,
- b. soit de murets surmontés d'un barreaudage

c. soit de murets surmontés d'un grillage.

En bordure des espaces et talus paysagés communs (voir annexe):

Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elles doivent être réalisées en grillage doublé d'une haie « naturelle ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien en partie de mur de pierre existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

La marge de recul de 5 mètres permettra le stationnement de véhicules et toutes les conditions d'accessibilité et de clôtures devront être prises en compte à cet effet.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = 5,00 m
- Largeur = 2,50 m
- Dégagement = 6,00 m

Calcul du nombre d'emplacements :

- le total obtenu en application des ratios indiqués ci-après sera toujours arrondi au nombre entier supérieur,
- le nombre de places correspondant à toute tranche de plancher hors œuvre nette commencée est dû.

2) Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

3) Nombre d'emplacements

3.1) Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une au moins doit être extérieure (voir définition en annexe).

Dans les ensembles comportant au moins 2 logements :

- Il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 0,2 par logement afin de satisfaire à l'accueil des visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Ces emplacements doivent être situés en rez-de-chaussée, accessibles depuis l'espace public et non couverts
- En outre des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

3.2) Constructions à usage, de service, artisanal ou commercial :

Il doit être créé au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. En outre des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.3) Etablissements sociaux ou culturels :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. En outre des abris vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés.

3.4) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.5) Cas particuliers:

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces minéralisés ne peuvent excéder 50% des espaces libres.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement, les allées piétonnes ou les allées automobiles seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres au moins par tranche de 100m². Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière et au moins 50% en pleine terre (Spt).

En sus des obligations en matière de plantation d'arbres ci-dessus indiquées, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 1 arbre par tranche de 2 places de stationnement.

Calcul du nombre d'arbres à planter :

- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de « surface non bâtie » commencée est dû,
- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de places de stationnement commencée est dû.

Toutefois pour le calcul des espaces végétalisés (S), différentes surfaces peuvent être comptabilisées :

- Pleine terre (épaisseur d'au moins 2.50 mètres de terre)(Spt) coefficient de pondération = 1
- Toiture ou terrasse végétalisée (Stv) coefficient de pondération = 0.4
- Façade végétalisée (Sfv) : coefficient de pondération = 0.2
- Aménagement de voirie intégrant un engazonnement (Svv) : coefficient de pondération = 0.5

La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule : $S = (Spt \times 1) + (Stv \times 0.4) + (Sfv \times 0.2) + (Svv \times 0.5)$

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

Parcs et jardins

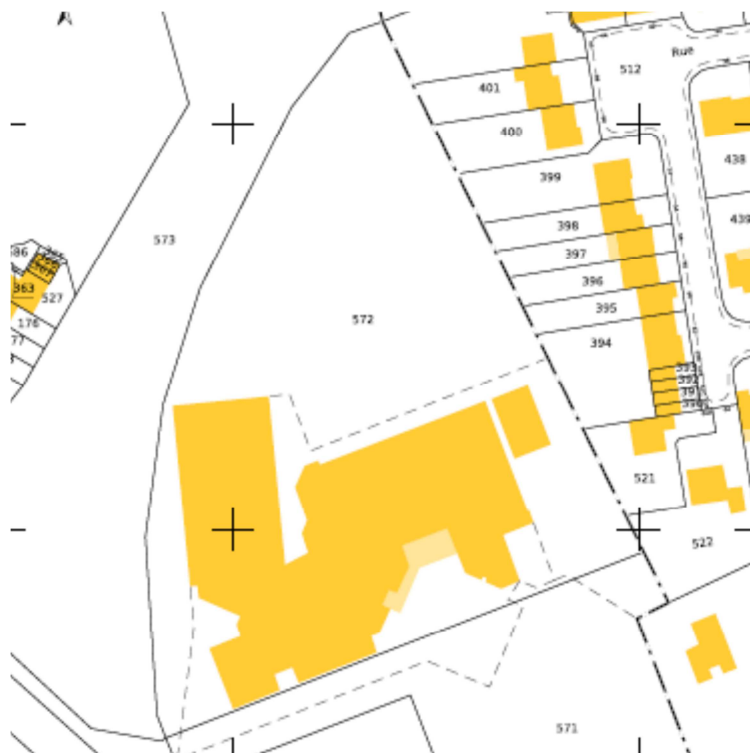
Les terrains couverts par la trame « parcs et jardins » figurant au plan sont inconstructibles afin de conserver leur vocation. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'aménagements légers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

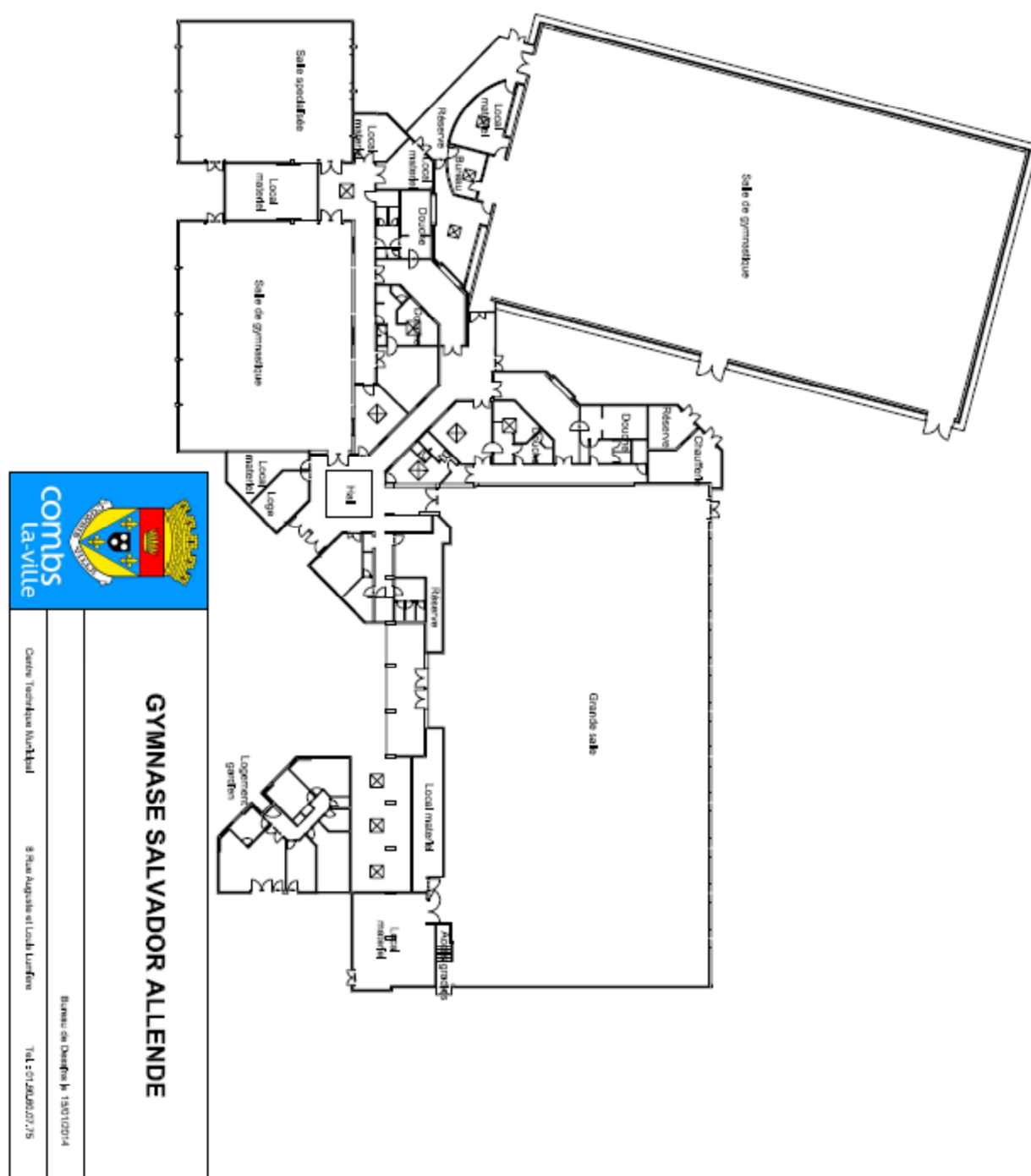
ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE 2 : Extrait cadastral

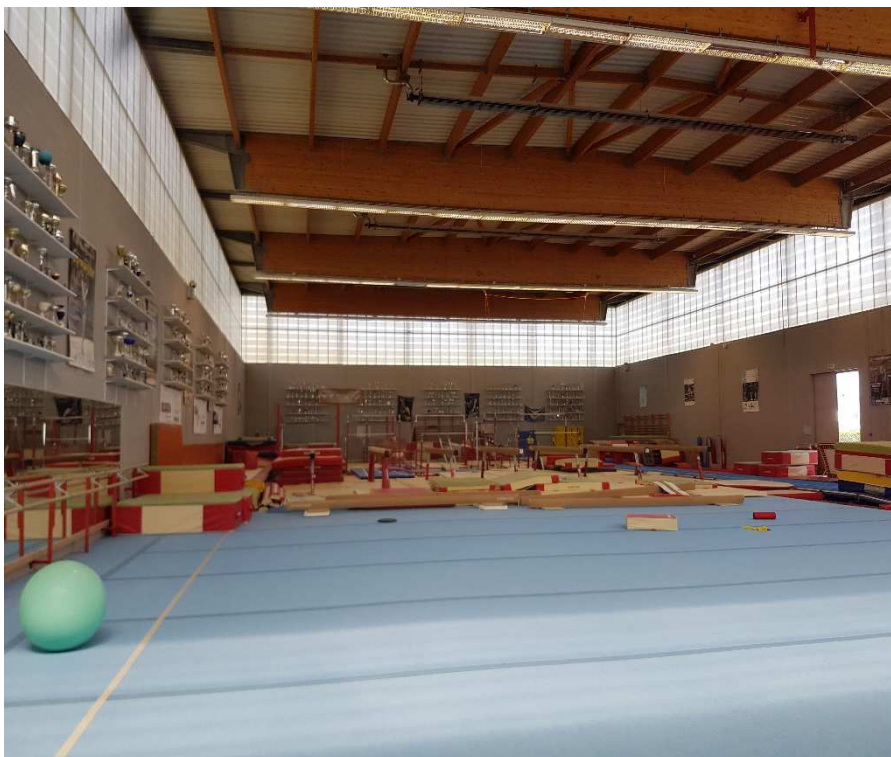


ANNEXE 3 : Plan du Gymnase Salvador ALLENDE



ANNEXE 4 : Photos Diverses

Salle Mireille CAIRE





Pignon



Issue de sortie du Matériel



Salle Jean ROBIC



Issue à agrandir

