

ZONE UC4

Cette zone correspond aux secteurs des faubourgs de Clichy composés majoritairement de terrains profonds, qui sont susceptibles d'accueillir un renouvellement urbain.

Leur caractère mixte est marqué par la présence d'activités diverses.

ARTICLE 1 - ZONE UC4 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées ;
2. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
3. pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction située à l'alignement de la voie.

ARTICLE 2 - ZONE UC4 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations des constructions

1. **dans les « secteurs à dominante d'activités économiques »** délimités au plan de zonage, seuls 20% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain ou la partie de terrain concerné peuvent être destinés à de l'habitat ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ;
3. pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier ou à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;
4. les constructions, ouvrages ou travaux **à destination de commerce, d'industrie et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 4 du chapitre 2.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions de l'article L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, ouvrages et travaux compatibles avec le milieu environnant ainsi que toutes les mesures permettant d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).

2.3. Conditions relatives à une protection patrimoniale

Tous les travaux réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction telles qu'elles sont définies dans l'annexe du règlement, pièce n° 4.2 du PLU.

2.4. Conditions relatives aux orientations d'aménagement par secteur

Dans les secteurs délimités au plan de zonage comme faisant l'objet d'orientations d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UC4 –

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2. Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie,

accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et conformément aux dispositions de l'article 11.4.2 du présent règlement.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 4 - ZONE UC4 –

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communal (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3. Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

Réduire et traiter la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques (convention spéciale de déversement).

Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 2 l/s/ha (cf. annexes du PLU, pièce n°5).

Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du site.

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

ARTICLE 5 - ZONE UC4 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructibles n'est pas réglementée.

ARTICLE 6 - ZONE UC4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou piétonnes.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul, les constructions doivent être implantées au-delà de cette limite.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation au-delà du deuxième niveau*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est autorisée sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

6.3. Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité, liées à la nature de la destination de la construction, nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement*. Dans ce cas, la construction doit respecter un recul minimum d'un mètre ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. La construction est implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes ;
4. pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit être définie pour répondre à cet objectif, sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain ;

ARTICLE 7 - ZONE UC4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1. Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

7.2. Le calcul des retraits

En cas d'implantation en retrait, ce dernier est variable selon l'épaisseur* des constructions :

- dès lors que la construction ou partie de construction a une épaisseur* au plus égale à 13 mètres, le retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à 6 mètres ;
- dès lors que la construction ou partie de construction a une épaisseur* supérieure à 13 mètres, le retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur* de la construction diminuée de 4 mètres ($L = H - 4$ m).

Toutefois, dans le cas où une construction est implantée sur un terrain dont la profondeur, comptée perpendiculairement à l'alignement*, est égale ou inférieure à 13 mètres, le retrait* de la construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Dispositions particulières

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum d'un mètre.

En outre, dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 15 cm.

ARTICLE 8 - ZONE UC4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UC4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1. Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **80 %** de la superficie du terrain.

9.2. Disposition particulière

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au chapitre 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

ARTICLE 10 - ZONE UC4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1. Règle générale

13.2.1.1. La hauteur maximale des constructions* est définie par un gabarit sur voie*.

Le gabarit sur voie* constitue une modulation de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées selon un plan incliné de pente 1/1, dont la base d'attache se situe en tout point de l'alignement opposé à une hauteur de 3,50 m par rapport au niveau du trottoir.

Ce gabarit fixe, à l'aplomb de l'alignement, la hauteur maximale de façade des constructions (Hf), quelle que soit leur implantation (à l'alignement ou en recul).

La hauteur plafond (Hp)* des constructions ne peut excéder de plus de 2 mètres la hauteur de façade* et ne peut être supérieure à 32 mètres.

Les façades arrières des constructions ainsi que les constructions implantées en deuxième front peuvent atteindre la hauteur plafond* (Hp) définie ci-dessous.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise la plus large.

Pour les constructions le long des voies et emprises publiques, le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir dès lors qu'elles sont implantées le long d'un linéaire commercial figurant au plan de zonage, ou que les deux constructions limitrophes comportent des rez de chaussée d'une hauteur au moins égale à 3 mètres.

10.1.2. Cas des constructions adossées à des constructions hautes

Une hauteur plus importante que celle définie au paragraphe 10.1.1 peut être admise dès lors que la construction s'adosse à une construction limitrophe pérenne. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire à l'intérieur des héberges de la construction limitrophe.

Il en est de même pour une construction qui s'adosse à une construction projetée dont le permis de construire a été accordé.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE 11 - ZONE UC4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aménagement des constructions existantes

11.2.1. Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2. Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés.

Seuls les enduits peuvent être peints à condition de ne pas entraver la respiration de la maçonnerie.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les murs pignon doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.3. Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.4. Constructions nouvelles

11.4.1. Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

11.4.2. Façades et pignons

11.4.2.1. Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines des « faubourgs ».

11.4.2.2. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

Les murs-pignon créés, découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.4.3. Couronnement

Le couronnement des constructions, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

11.4.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour ou de la place.

Dans le cas où une ou plusieurs constructions existantes en vis-à-vis comportent à l'angle des voies un pan coupé, la réalisation d'un pan coupé de dimension semblable peut être exigée.

11.5. Porches et vues depuis la rue

Les porches et halls d'accès des édifices participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

11.6. Les rez de chaussée

Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.

11.7. Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf Annexes du règlement).

11.8. Dispositions diverses

11.8.1. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait minimum de 3 mètres des façades.

11.8.2. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Si certains locaux techniques sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

11.8.3. Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

ARTICLE 12 - ZONE UC4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

12.1. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) pour les nouvelles constructions

12.1.1. Pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 0,8 place par logement.
- Pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent), aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les résidences universitaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences senior, il est exigé au minimum une place pour 20 chambres.
- Pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,8 place de stationnement par logement.

12.1.2. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Aucune place de stationnement n'est exigée

12.1.3. Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.1.4. Pour les constructions à destination de bureaux

Dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 70 m² de surface de plancher.

12.1.5. Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus

Il est exigé au minimum, une place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.

12.2. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1. Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états

s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

Toutefois, pour les travaux d'extension de construction à destination d'habitation, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux d'extension n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction et de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

12.2.2. Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus pour la nouvelle destination.

12.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois :

- lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires ;
- lorsque la construction faisant l'objet d'une réhabilitation dispose de places de stationnement ces dernières doivent être conservées au moins à hauteur des normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus.

12.3. Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au chiffre supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.4. Modalités de réalisation des places

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, certaines doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, en respectant le niveau du trottoir existant avant travaux.

Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

12.5. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6. Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

ARTICLE 13 - ZONE UC4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1. Disposition générale

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

13.2. Aspect quantitatif

10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts* de pleine terre.

L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain. Dans ce cas, 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

13.3. Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

ARTICLE 14 - ZONE UC4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé