



DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
VILLE DE CLICHY LA GARENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4-1 REGLEMENT

Approuvé le : 19 octobre 2010
Modifié le : 17 juillet 2012
Mis en compatibilité le : 04 octobre 2012
Mis à jour le : 09 septembre 2013
Mis en compatibilité le : 04 août 2015
Modifié le : 16 décembre 2015
Modifié le : 07 juillet 2016
Modifié le : 28 février 2017
Modifié le : 03 juillet 2018

Modifié le : 16 mai 2019
Mis à jour le : 13 janvier 2020
Modifié le : 23 septembre 2021
Modifié le : 21 mars 2024
Modifié le : 26 septembre 2024

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	7
CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Zone UC1	13
Zone UC2	29
Zone UC3	45
Zone UC4	60
Zone UE	74
Zone UE 1	90
Zone UG	103
Zone UG1	115
Zone UH	127
Zone UI	139
Zone UP	151
Zone UN	163
CHAPITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	172
Zone N	174
ANNEXE AU REGLEMENT	

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre, sont présentées sous l'article dans lequel elles sont les plus présentes. Toutefois, elles sont également employées dans d'autres articles qui font appel aux mêmes définitions.

Elles sont ainsi applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement.

Elles sont, en règle générale, repérées dans le corps du texte par un symbole (*).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 2 ET 11

Protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet au PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, sont repérées au plan de zonage.

Les fiches d'inventaires identifiant les caractéristiques de ces constructions sont contenues en annexe du règlement (pièce n°4.2 du dossier de PLU).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Voie de desserte

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et au moins 3 unités foncières.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Alignement

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, le terme alignement est employé pour désigner indifféremment :

- la limite, actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;

- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

Recul ou marge de recul

Le recul ou marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement (cf. supra) ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité principale :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L 123-1-8° ou de l

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie, actuelle ou future, ou de l'emplacement réservé.

Retrait et mode de calcul (H et L) et épaisseur des constructions

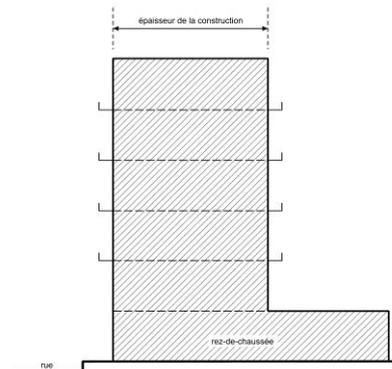
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

L'épaisseur de la construction ou partie de construction est mesurée à compter du deuxième niveau* de la construction et du nu des façades opposées (non compris les balcons, auvents, éléments de modénature, brises soleils...).



Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Partie de construction comportant des baies

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Local annexe

Le local annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, le local annexe en est séparé matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Cour commune

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

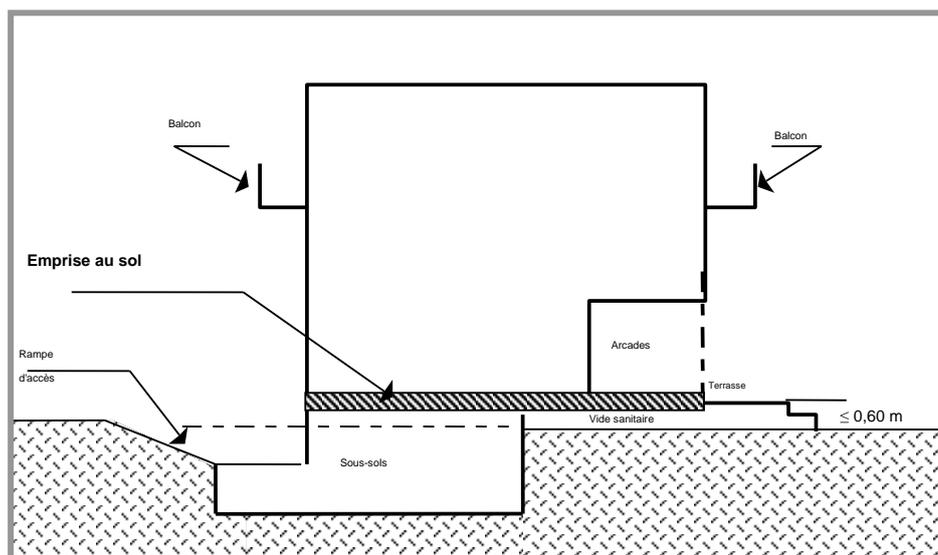
Baies

Cf. définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 7.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.



Coefficient d'emprise au sol

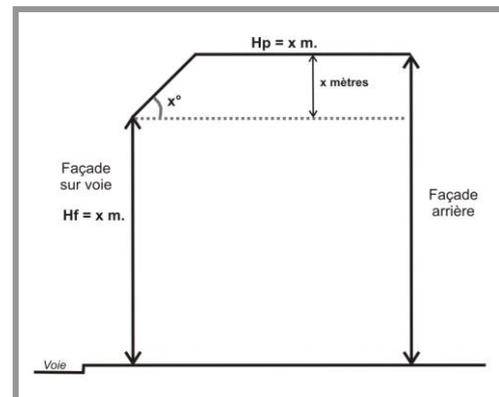
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir (du sol existant avant travaux en zone UP) ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique (l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère en zone UP).

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

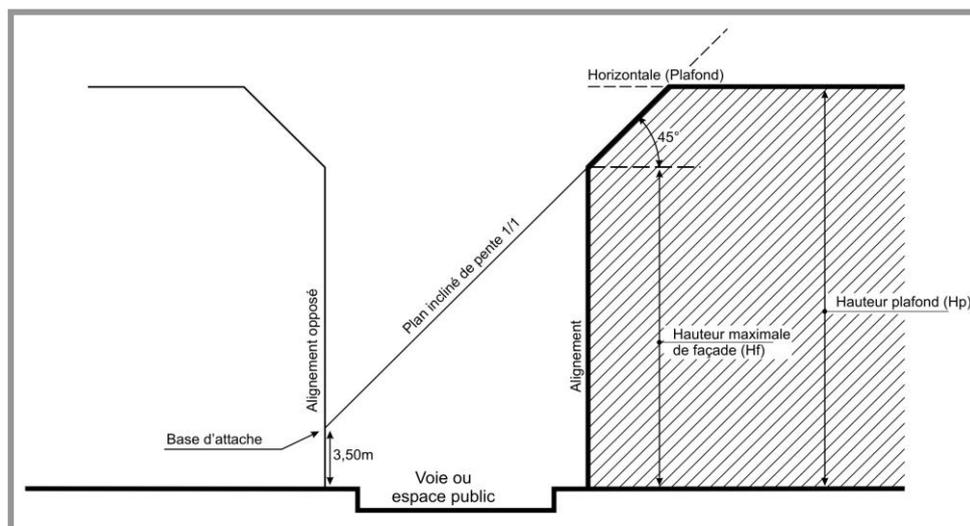
Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, cheminées et événements, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Les dispositifs nécessaires à une économie d'énergie ou à la production d'une énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires ou toitures végétalisées, ...) peuvent s'inscrire au-delà de la hauteur plafond, dans la limite de 2 mètres et sous réserve d'une harmonisation avec l'ensemble de la construction et avec le milieu bâti environnant.

Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.



Filet de hauteur

Le gabarit sur voie ne s'applique pas sur les portions de voie identifiées au plan de zonage par un « filet de hauteur ».

Dans ce cas la hauteur des constructions est définie par une hauteur maximale (cf définition ci-dessous) fixée par le règlement de chaque zone concernée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

Couronnement

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes,...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12

Habitation

La vocation d'habitation est constituée par le logement et l'hébergement qui se distinguent ainsi :

- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers spécifiques, notamment les maisons de retraite/hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires/étudiantes, les résidences en co-living, les foyers-hébergement, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie/résidences sénior. Pour celles-ci, il est fait application de normes de stationnement particulières.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC1

Cette zone correspond au centre ville historique qui accueille les fonctions urbaines de centralité, notamment l'activité commerciale.

ARTICLE 1 - ZONE UC1

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. les constructions à destination d'habitat implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1, à l'exception de celles prévues à l'article 2.1 ci-après ;
4. 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 dans la bande de constructibilité* principale vers une destination d'habitation.

ARTICLE 2 - ZONE UC1

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. l'extension des constructions à **destination d'habitation** à la date d'approbation du PLU implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
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. 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 ;
4. 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.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 3 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.

ARTICLE 3 - ZONE UC1-

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 UC1-

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).

Maitrise 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 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 UC1–

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UC1 –

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

Dans la bande de constructibilité principale*, les constructions doivent être implantées à l'alignement*, dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, 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. Dans ce cas, la construction doit être 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 UC1–

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

7.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* principale

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de **17 mètres**.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives latérales* 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, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur la limite de fond de terrain.

7.1.2 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Pour les constructions dans la bande de constructibilité* principale

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2. Pour les constructions dans la bande de constructibilité secondaire

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* 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

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise 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 existe une servitude de cour commune* au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article 8 ;
3. 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 ;
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.

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 UC1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

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

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune* au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie*.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2 Disposition particulière

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation et d'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie 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.

ARTICLE 9 - ZONE UC1– 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

Dès lors que le terrain d'assiette de la construction est entièrement situé dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale (100 %).

Dès lors que le terrain d'assiette de la construction est situé, en tout ou partie, au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 70 % de la superficie totale du terrain.

9.2 Disposition particulière

L'extension limitée d'une construction à destination d'habitat, telle qu'elle est prévue au paragraphe 1 de l'article 2.1 du présent règlement, ne peut avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol de ladite construction à la date d'approbation du PLU, sauf dans le cas de la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets.

ARTICLE 10 - ZONE UC1– 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 de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions* est délimitée par deux règles cumulatives:

- un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (Hf), une oblique*, et une hauteur plafond* (Hp) ;
- un nombre de niveaux*.

10.1.1 Le gabarit enveloppe

10.1.1.1. La hauteur de façade

La hauteur de façade* (Hf) et des pignons sur rue est limitée à 12,00 mètres.

Cette hauteur est portée à 15 mètres dans le cas prévu au chapitre 10-1-2, d'une construction comprenant plus de quatre niveaux.

10.1.1.2. L'oblique

L'oblique* correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade* sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

10.1.1.3. La hauteur plafond

La hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder de plus de 2 mètres la hauteur de façade* sur voie telle qu'elle est fixée à l'article 10.1.1.1.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond* (Hp) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale.

10.1.2. Le nombre de niveaux

Le nombre de niveaux* est limité à 4 (R+3), en étages droits.

Toutefois, le nombre de niveaux peut être porté à 5 (R+4) lorsque la construction jouxte une construction qui comporte au moins 6 niveaux droits (R+5).

La hauteur des niveaux* doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, 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 pour les constructions implantées :

- le long d'un linéaire commercial figurant au plan de zonage ;
- entre deux constructions ayant des rez-de-chaussée d'une hauteur au moins égale à 3 mètres.

Aucun niveau en attique n'est autorisé.

10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres**.

10.3 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 UC1-

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, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

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 éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales, doit être maintenu.

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, et en se référant au « nuancier de la ville de Clichy ».

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

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.

11.3 Constructions nouvelles

11.4.1 Aspect et volumétrie des constructions

Les constructions implantées dans la bande de construction principale

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.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver ou créer des cœurs d'îlots cohérents et d'obtenir les meilleures conditions d'ensoleillement.

A ce titre, le choix d'implantation des constructions doit privilégier l'accroche aux héberges des constructions voisines.

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, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et en proportion avec la façade de la construction.

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénature ou de technique architecturale afin de préserver le caractère lisse des façades.

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 du centre ville.

11.4.2.2 Pour toutes les façades

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

Au rez de chaussée, les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.

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

Les murs-pignon créés ou 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. Pour le choix des couleurs le « nuancier de la ville de Clichy » est une référence.

11.4.3. Couronnement

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent présenter une couverture à deux pentes.

En outre, le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité* principale, doit être traité en toiture à pente d'au plus 45° et conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

11.4.4. Porches et vues depuis la rue

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

11.4.5. Traitement des constructions d'angle

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en prenant en compte 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. Façades commerciales

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.

11.6. 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).

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 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.

11.7.2 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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

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.

11.7.3. 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 UC1-

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 UC1 –

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

50% minimum des espaces devant rester libres* en application de l'article 9.1 doivent être aménagés en espaces verts*, dont la moitié doit demeurer en 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 des terrains, 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, 70% des espaces devant rester libres* 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*.

13.ARTICLE 14 - ZONE UC1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UC2

Cette zone correspond au centre ville haussmannien qui accueille les fonctions urbaines de centralité, notamment l'activité commerciale.

ARTICLE 1 - ZONE UC2 – 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. les constructions à destination d'habitat implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1, à l'exception de celles prévues à l'article 2.1 ci-après ;
4. 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 dans la bande de constructibilité principale vers une destination d'habitation.

ARTICLE 2 - ZONE UC2 – – 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. 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. 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. l'extension des constructions à **destination d'habitation** à la date d'approbation du PLU implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1 dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
4. 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.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 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.

ARTICLE 3 - ZONE UC2 --

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 UC2 --

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 UC2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UC2 – 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

Dans la bande de constructibilité principale*, les constructions doivent être implantées à l'alignement*, dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, 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. Dans ce cas, la construction doit être 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 UC2 – 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

7.1.1. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* principale

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 13 mètres.

7.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales*.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives latérales 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, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2. Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur la limite de fond de terrain.

7.1.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

7.2. Le calcul des retraits

7.2.1. Pour les constructions dans la bande de constructibilité principale

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2. Pour les constructions dans la bande de constructibilité secondaire

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* 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 existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article 8 ;
3. 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 UC2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

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

8.1. Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune* au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie*.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe* une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2. Disposition particulière

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, et d'extension, d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie 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.

ARTICLE 9 - ZONE UC2 – 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 se répartit différemment selon les bandes de constructibilité* :

- **dans la bande de constructibilité* principale**, l'emprise au sol* des constructions peut être totale (100 %) ;
- **dans la bande de constructibilité* secondaire**, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie de la partie du terrain située dans cette bande et à 70% pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

9.2. Disposition particulière

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées dans la bande de constructibilité secondaire, ayant une emprise au sol supérieure à 50% peuvent faire l'objet :

- de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée, sauf dans le cas de la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets ;
- d'un projet de démolition reconstruction. Dans ce cas l'emprise au sol de la construction, ou partie de construction, peut être égale à celle de la construction initiale dans la limite de 70%.

ARTICLE 10 - ZONE UC2 – 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 de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (Hf), une oblique*, et une hauteur plafond* (Hp).

10.1.1. La hauteur de façade

La hauteur de façade* (Hf) et des pignons sur rue est limitée à **17,00** mètres.

La hauteur des niveaux* doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, 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. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que les constructions voisines ne comportent pas de rez de chaussée haut, à l'exception des constructions implantées le long d'un linéaire commercial figurant au plan de zonage.

10.1.2. L'oblique

L'oblique* correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade* sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

10.1.3. La hauteur plafond

La hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade* sur voie telle qu'elle est fixée à l'article 10.1.1.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond* (Hp) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale.

10.2. Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **4 mètres** et à 12,50 mètres pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

10.3. 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 ;
- dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur ». Dans ce cas, la hauteur maximale* des constructions dans la bande de constructibilité principale est de 27 mètres, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur ».

ARTICLE 11 - ZONE UC2 –

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, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

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.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

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 éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

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, et en se référant au « nuancier de la ville de Clichy ».

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Toute nouvelle ouverture pratiquée sur la façade d'une construction implantée en limite d'un parc public doit être conçue dans le cadre d'un traitement cohérent de l'ensemble de la façade concernée.

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, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies,

perçements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et en proportion avec la façade de la construction.

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.

11.4.2.2 .Pour toutes les façades

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

Au rez de chaussée, les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.

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

Les murs-pignon créés ou 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. Pour le choix des couleurs le « nuancier de la ville de Clichy » est une référence.

11.4.3.Couronnement

Le couronnement des constructions, édifiées dans la bande de constructibilité* principale, 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

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en prenant en compte 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. Façades commerciales

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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

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.

Les locaux annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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 UC2 – 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 UC2 –

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

50% minimum des espaces devant rester libres* en application de l'article 9.1 doivent être aménagés en espaces verts*, dont la moitié doit demeurer en 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, 70% des espaces devant rester libres* 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 UC2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UC3

Cette zone correspond aux faubourgs de Clichy dont le caractère mixte est marqué par la présence d'activités diverses.

ARTICLE 1 - ZONE UC3 – 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. les constructions à destination d'habitat implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1, à l'exception de celles prévues à l'article 2.1 ci-après ;
4. 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 dans la bande de constructibilité principale vers une destination d'habitation.

ARTICLE 2 - ZONE UC3 – 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 du 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. l'extension des constructions à **destination d'habitation** à la date d'approbation du PLU implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie à l'article 7.1, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;

5. 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 5 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) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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 UC3 –

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 UC3 –

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 UC3 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UC3 – 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

Dans la bande de constructibilité principale* définie à l'article 7.1, les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

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. Dans ce cas 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 UC3 – 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

7.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives latérales 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, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2. Implantation des constructions en limite de fond de terrain*

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur la limite de fond de terrain.

7.1.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

7.2. Le calcul des retraits

7.2.1. Pour les constructions dans la bande de constructibilité* principale

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.

7.2.2. Pour les constructions dans la bande de constructibilité secondaire

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas des baies*, le retrait* 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

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise 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 existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article 8 ;
3. 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 ;
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.

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 UC3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

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

8.1. Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie*.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2. Disposition particulière

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation et d'extension, d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie 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.

ARTICLE 9 - ZONE UC3 – 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

Dès lors que le terrain d'assiette de la construction est entièrement situé dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale (100 %).

Dès lors que le terrain d'assiette de la construction est situé, en tout ou partie, au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 80 % de la superficie totale du terrain.

9.2. Disposition particulière

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées dans la bande de constructibilité secondaire, 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, sauf dans le cas de la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets.

ARTICLE 10 - ZONE UC3 – 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 de hauteur dans la bande de constructibilité principale

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 peuvent atteindre la hauteur plafond* (Hp) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale et dans le respect des dispositions de l'article 7.

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.

10.2. Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres**.

Cette hauteur est portée à :

- **12,00 mètres** 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 ;
- **9 mètres** 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.

10.3. 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 UC3 –

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, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

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.

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, et en se référant au « nuancier de la ville de Clichy ».

Toute nouvelle ouverture pratiquée sur la façade d'une construction implantée en limite d'un parc doit être conçue dans le cadre d'un traitement cohérent de l'ensemble de la façade concernée.

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 prenant en compte 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 en matériaux de qualité et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

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. Pour le choix des couleurs le « nuancier de la ville de Clichy » est une référence.

11.4.3. Couronnement

Le couronnement des constructions, édifiées dans la bande de constructibilité* principale, 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

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en prenant en compte 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 locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

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 UC3 –

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 UC3 –

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

50% minimum des espaces devant rester libres* en application de l'article 9.1 doivent être aménagés en espaces verts*, dont la moitié doit demeurer en 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, 70% des espaces devant rester libres* 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*.

13.ARTICLE 14 - ZONE UC3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

ZONE UE

Cette zone correspond aux secteurs d'opération d'ensemble.

Dans cette zone sept secteurs sont identifiés :

- *le secteur UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement ;*
- *le secteur UEb correspondant à des secteurs de renouvellement urbain (îlot Bonnet/Roux/Calmette) ;*
- *le secteur UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain Léon Blum et Porte Pouchet/rue Floréal ;*
- *-le secteur UEe correspondant au secteur de renouvellement urbain du secteur BIC. Ce secteur regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement) ;*
- *-le secteur UEF correspondant au secteur de renouvellement urbain des Allées de l'Europe.*

ARTICLE 1 - ZONE UE – 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.

ARTICLE 2 - ZONE UE 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. 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 3 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) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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 UE – 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.

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 UE –

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.

Dans le secteur UEc, toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur urbain si celui-ci est présent au droit de la construction. Cette obligation ne s'impose pas si une solution alternative permet d'atteindre des performances énergétiques équivalentes.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local ou tout autre dispositif de stockage des ordures ménagères permettant le 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 UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UE – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Dans le secteur UEa, 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.

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.

Dans le secteur UEe, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

6.3. Dispositions particulières

Dans le secteur UEa, 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. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes ;

Dans les secteurs secteurs UEc, UEe et UEf, les saillies sur emprises publiques sont possibles dans la limite de 0,4m de profondeur, et dans le respect du règlement de voirie

ARTICLE 7 - ZONE UE – 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

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est définie par un « filet de hauteur » figurant au plan de zonage (cf article 10.1), le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- **Dans le secteur UEc**, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres. Les autres dispositions de calcul des retraits ne s'appliquent pas.
- **Dans le secteur UEe**, une implantation en limite séparative ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade
En cas de retrait, par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

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 UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé, à l'exception du secteur UEe, les implantations doivent respecter les dispositions du secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

ARTICLE 9 - ZONE UE – 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 **60 %** de la superficie du terrain, dès lors que ce dernier dispose d'une superficie supérieure à 2 000 m². Elle n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie au plus égale à 2 000 m².

Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UEc, en secteur à dominante d'activités économiques repérés au plan de zonage, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **70 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur UEe, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **50 %** de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

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 UE – 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

- **Dans la zone UE :**

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **32 mètres**.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de **55 mètres**, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 56 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà des 56 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 32 mètres.

- **Dans le secteur UEa :**

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **21 mètres**.

- **Dans le secteur UEb :**

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*.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond* (Hp).

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.

Toutefois, le gabarit sur voie n'est pas applicable :

- dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur ». La hauteur maximale des constructions est de 32 mètres, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 20 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà des 20 mètres la hauteur des constructions est celle qui serait issue de l'application de la règle de gabarit sur voie ;
- le long de la rue du 8 mai 1945 où la hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres.

•**Dans le secteur UEc :**

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **37 mètres**.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de **63 mètres**, sur le terrain ou la partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 56 mètres maximum à compter de l'alignement, sauf sur les rues Martre et Gabriel Péri où cette profondeur ne peut excéder 25 mètres. Au-delà des 56 mètres ou 25 mètres selon les cas, la hauteur des constructions est limitée à 37 mètres.

•**Dans le secteur UEa :**

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale* indiquée au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement). En outre, le dernier niveau, au-delà du R+7, devra être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

•**Dans le secteur UEf :**

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **34 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UE – 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.

11.3. 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 doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Si certains locaux annexes 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.

Dans les **secteurs UEb et Uec**, les variations de hauteur des constructions ont vocation à créer une animation des fronts urbains. La conception de ces architectures doit prendre en compte les caractéristiques de l'environnement bâti, sans exclure l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

Dans le secteur U_{Ee}, le dernier niveau, au-delà du R+7, devra être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue. Toutefois, des alignements ponctuels au droit de la façade seront possibles, dans la limite de 30% du linéaire de la façade, si justifié pour la réalisation des installations techniques établies en toiture ou d'un traitement architectural du couronnement.

11.4.2. Façades et pignons

11.4.2.1. Pour les façades donnant sur voies

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

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

11.4.2.2. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectural, ou revêtues à partir du 1^{er} niveau par des revêtements qualitatifs tels que bardages ou matériaux composites. Elles doivent être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine et l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

Pour le choix des couleurs, le « nuancier de la ville de Clichy » est une référence.

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 sans exclure l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

11.4.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, 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.

11.5. Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

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

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels.

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La modénature du soubassement doit s'adapter au contexte dans lequel celui-ci prend place et marquer la hauteur du rez-de-chaussée ; les percements ou baies destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- Les enseignes doivent s'inscrire dans la composition géométrique des façades.

11.6. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade peuvent être implantés en saillie.

Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés, quelle que soit leur taille, sont interdits en façade et sur toutes les saillies associées aux façades (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

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. Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être ajourée sur la moitié au moins de leur superficie. La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres.

Dans les secteurs UEa , UEb et UEc :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 2 m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5^{ème} au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

Dans le secteur UEe :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 2m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5^{ème} au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive, de 70cm minimum de profondeur.

11.9. Dispositions diverses

11.9.1. 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. Ce retrait est réduit à 2 mètres minimum en zone UEc.

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.

11.9.2. 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.

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

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.

11.9.3. 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 UE –

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. à l'exception des secteurs UEe et UEf.
- ¶**Dans le secteur UEe**, pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,6 place de stationnement par logement.
- ¶**Dans le secteur UEf**, pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,7 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, notwithstanding 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 UE – 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

30% de la superficie des terrains 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.

Ce taux de 15% d'espaces verts peut être atteint en appliquant les coefficients pondérateurs suivants :

- Espaces verts de pleine terre : 1,2
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm : 1
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure ou égale à 80 cm : 0,8
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieur ou égal à 15 cm et inférieur ou égale à 50 cm : 0,4
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur végétale inférieure à 15 cm et murs végétalisés : 0,2.

Dans le secteur UEe, les toitures terrasses seront végétalisées à hauteur de 80% (hors emprises techniques). La toiture devra présenter une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale sur 70% de sa surface.

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, sauf en UEc et en UEe.

Dans le secteur UEe, la plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 75 m² d'espace vert.

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

**ARTICLE 14 - ZONE UE –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

ZONE UE 1

Cette zone correspond à la composition urbaine du secteur du « Bac d'Asnières ».

Il s'agit d'une zone mixte destinée à accueillir de l'habitat, des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

A l'intérieur de cette zone un secteur UE1a est identifié. Il est consacré au renouvellement urbain (rue du Bac d'Asnières et route d'Asnières).

Le secteur du Bac d'Asnières fait l'objet d'orientations d'aménagement avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

ARTICLE 1 - ZONE UE 1– 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.

ARTICLE 2 - ZONE UE 1– 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. 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. 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.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 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) ;
3. **pour les terrains et parties de terrain soumis à des risques d'inondation**, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

2.3. 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 UE 1– 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 ;
- favoriser un usage partagé conformément aux dispositions de l'article UE1-13.

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.

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 UE 1–

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/hectare. (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.

Ces locaux doivent être intégrés de façon privilégiée dans la construction.

ARTICLE 5 - ZONE UE 1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UE 1 – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies pour le secteur du Bac d'Asnières (pièce n°3 du dossier de PLU).

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Toutefois, le long de la voie V1 (selon les indications portées aux orientations d'aménagement), les constructions projetées doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains disposant d'un linéaire sur voie d'au moins 40 m :

- le linéaire total des constructions implantées à l'alignement est limité à 75% maximum du linéaire sur voie de ces terrains ;
- le linéaire total des parties de constructions dont la hauteur est supérieure à deux niveaux est limité à 50% maximum du linéaire sur voie de ces terrains.

Le long de la route d'Asnières : sur les terrains disposant d'un linéaire sur voie de moins de 25 mètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

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 que celle prévue ci-dessus 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. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant l'implantation de la construction existante ;
2. 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. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes.

ARTICLE 7 - ZONE UE 1– 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

Toute construction peut être implantée en limite séparative dès lors :

- soit qu'elle ne dépasse pas deux niveaux ;
- soit qu'elle s'adosse à une construction limitrophe pérenne. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire à l'intérieur des héberges de la construction limitrophe.

Dans les autres cas les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives.

7.2. Le calcul des retraits

Le retrait* (L) doit être au moins égal à 6 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 UE 1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale (L) entre deux constructions* au moins égale à $L = H/3,4$.

H est la plus grande des hauteurs à l'égout des deux constructions en vis-à-vis.

La distance L se mesure selon la perpendiculaire à la bissectrice des plans des deux façades si elles ne sont pas parallèles, selon la perpendiculaire des façades si elles sont parallèles.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9- ZONE UE 1– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé. Se référer aux dispositions du PPRI.

ARTICLE 10 - ZONE UE 1– 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

La hauteur maximale* des constructions est limitée à 32 mètres.

Toutefois, pour les constructions présentant un linéaire de façade supérieur à 20 mètres, une variation d'épannelage des constructions d'au moins trois niveaux doit être appliquée sur 40% du linéaire de la construction.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UE 1– 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. Constructions nouvelles

11.2.1. Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

11.2.2. Façades et pignons

11.2.2.1. Pour les façades donnant sur voies

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines des « faubourgs ».

Leur fermeture doit être implantée au nu extérieur de la façade. En aucun cas elle ne devra être implantée en retrait.

Les rampes de descente pour les parkings souterrains doivent être créées à l'intérieur du terrain d'assiette de la construction.

11.2.2.2. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de qualité, tels que pierre, brique, verre, bois, céramique, béton architectonique, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

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 apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente et durable, un aspect satisfaisant. D'autre part, sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints. Les murs-pignon, mitoyens ou non doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les façades occupées en rez de chaussée par des stationnements ne peuvent pas être aveugles. Des transparences, sans exposer directement les véhicules au regard, doivent être préservées. Des solutions de grilles ou de claustras, en harmonie avec le dessin général de la façade constituent une réponse satisfaisante.

11.2.3. 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.

11.2.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

11.3. Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

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.

11.4. Clôtures

A la limite entre le domaine public et privé, une haie arbustive, d'un mètre minimum de profondeur, doit être plantée. L'implantation et la nature des clôtures doivent être conçues pour faciliter l'entretien et la gestion des espaces extérieurs.

11.5. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés quelle que soit leur taille sont interdits en façade et sur toutes les saillies associées aux façades (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

11.6. Halls et Cours

Les halls d'accès des édifices participent à la qualité environnementale de la rue. Dès lors que les halls des bâtiments sont traversants, ils doivent offrir des vues sur les jardins ou les cours.

Les halls peuvent être desservis à partir des jardins collectifs.

Dans ce cas l'entrée depuis la rue se fait par un portail d'entrée à l'extérieur s'ouvrant sur le jardin collectif.

11.7. Dispositions diverses

11.7.1. 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, aussi bien depuis l'espace public que depuis tous les lieux et locaux occupés du terrain et de son voisinage. Ceci vaut en particulier pour les terrasses et toitures surplombées par des baies et des balcons.

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 de 3 mètres minimum des façades.

11.7.2. 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.

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

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les locaux annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

11.7.3. Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, à condition que leur dispositif soit intégré dans le dessin général de la construction.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade à condition que leur dessin participe du calepin général de la façade.

ARTICLE 12 - ZONE UE 1–

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 de la 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, des places de stationnement 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 UE 1–

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 grand soin 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

20% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et 10% dans le secteur UE1a.

Cette 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 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, 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts*.

13.3. Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation de se développer.

Le traitement des jardins s'inscrit dans l'esprit des aménagements du secteur, qui tendent à élaborer un paysage « continu » entre l'espace public et privé, comme si les constructions s'étaient progressivement installées dans un milieu préexistant. Le choix des végétaux, des sols est traité dans un même registre pour l'ensemble du secteur. Les arbres de hautes tiges, les strates arbustives et vivaces ainsi que les couvre-sols sont des plantes adaptées au sol et au climat, ce qui permettra d'éviter de recourir à l'arrosage automatique et d'économiser la ressource en eau.

L'aménagement du terrain est conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusque dans les jardins, bassins, noues, éléments de stockage ou bien vers les réseaux de collecte.

Les éventuels édicules abritant des services communs et intégrés dans les jardins et les cours doivent être conçus avec le même soin que les sols et le reste des bâtiments, en cohérence avec le traitement des sols ou avec le caractère des édifices.

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 UE 1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UG

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir des équipements locaux d'intérêt collectif.

Dans cette zone, le secteur UGs est dédié spécifiquement aux équipements sportifs et le secteur UGp est dédié aux équipements à rayonnement intercommunal.

ARTICLE 1 - ZONE UG – 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. les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.

ARTICLE 2 - ZONE UG – 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. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, ou d'hébergement à condition qu'elles aient un caractère d'intérêt général pour la commune ou qu'elles soient directement liées au bon fonctionnement d'un équipement ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'un service d'intérêt collectif ;
3. En outre, dans le secteur UGs, les constructions doivent avoir une destination directement liée aux activités sportives.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

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) ;

3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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 3 du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UG – 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.

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 UG – 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 UG – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UG – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

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.

ARTICLE 7 - ZONE UG – 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

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à 2 mètres, et à 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone UC1, UC2, UC3, UC4, UE ou UP ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à 2 mètres et à 4 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone UC1, UC2, UC3, UC4, UE ou UP.

7.3. Disposition particulière

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou 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.

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 UG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UG – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE UG – 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

Dans la zone UG et le secteur UGs, la hauteur maximale* des constructions est limitée à 21 mètres.

Dans le secteur UGp, la hauteur maximale* des constructions est limitée à 32 mètres.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UG – 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.

11.3. 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 doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, 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

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

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 confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, 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.

11.5. Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du secteur. Ajourées sur les deux tiers au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

En limite d'emprises publiques, des clôtures pleines peuvent être implantées en retrait à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite de propriété.

L'espace laissé libre devra être planté d'une haie arbustive conforme aux dispositions de l'article 13.

11.6. 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, pièce n° 4.2).

11.7. Dispositions diverses

11.7.1. 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.

11.7.2. 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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

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.

11.7.3. 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 UG-

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, une place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.

12.2. Normes de stationnement 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, des places de stationnement 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 UG– 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 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, sauf dans le secteur UGs.

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 UG-
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UG1

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir des constructions et ouvrages destinés aux équipements collectifs à l'échelle de l'agglomération.

Dans cette zone deux secteurs sont identifiés :

- **le secteur UG1a**, correspondant au centre hospitalier Beaujon ;
- **le secteur UG1b**, correspondant au port fluvial.

ARTICLE 1 - ZONE UG 1 – 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. les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.

En outre, sont interdits :

4. **dans le secteur UG1b**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'exploitation du service public fluvial.

ARTICLE 2 - ZONE UG 1 – 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. les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement situé dans la zone ;
2. les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'activité ferroviaire et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain environnant ;
3. les constructions à destination d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'un service d'intérêt collectif ;
4. **dans le secteur UG1a**, en outre les constructions à destination d'habitation nécessaire au personnel hospitalier.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

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) ;
3. pour les terrains ou parties du terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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 3 du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UG 1 –

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.

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 UG 1 –

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 UG 1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UG 1 – 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.

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

6.2. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

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.

ARTICLE 7 - ZONE UG 1 – 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

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres ;

- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 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 UG 1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UG 1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE UG 1 – 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

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **21 mètres**.

Dans le secteur UG1a, la hauteur maximale* des constructions est fixée à **32 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UG 1 – 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.

11.3. 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 doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, 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

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

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 confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, 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.

11.5. 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).

11.6. Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du secteur. Ajourées sur les deux tiers au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

En limite d'emprises publiques, des clôtures pleines pourront être implantées en retrait à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite de propriété.

L'espace laissé libre devra être planté d'une haie arbustive conforme aux dispositions de l'article 13.

11.7. Dispositions diverses

11.7.1. 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 de 3 mètres minimum des façades.

Les cheminées et les événements doivent être conçus pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain environnant.

11.7.2. 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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

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.

11.7.3. 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 UG 1 – 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 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, des places de stationnement 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 UG 1 –

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 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 UG 1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UH

Cette zone correspond aux espaces de renouvellement urbain sur lesquels des projets d'architecture contemporaine sont susceptibles d'être réalisés pour susciter l'émergence de nouvelles centralités aux franges de la ville.

Dans cette zone quatre secteurs sont identifiés. Ils se différencient au regard de la hauteur ou de la destination des constructions autorisées :

- **le secteur UHa** : rue Auboin, rue de Paris/boulevard Victor Hugo et rue Pierre Bérégovoy ;
- **le secteur UHb** : 2 sites encadrant le débouché du Pont d'Asnières ;
- **le secteur UHc** : îlot rues Martre, Gabriel Péri et d'Estienne d'Orves ;
- **le secteur UHd** : la Maison du Peuple.

ARTICLE 1 - ZONE UH – 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. dans **le secteur UHc**, les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE 2 - ZONE UH 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. 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. 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.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 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) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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 3 du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UH – 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...

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.

ARTICLE 4 - ZONE UH – 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 UH – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UH – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

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, 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. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes.

ARTICLE 7 - ZONE UH –

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

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à 4 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 UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UH – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE UH – 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

Dans la zone UH et le secteur UHc, la hauteur maximale* des constructions est fixée à **32 mètres**.

Dans le secteur UHa (rue Auboin, rue de Paris/boulevard Victor Hugo et rue Pierre Bérégovoy) :

- La hauteur maximale* des constructions est fixée à **63 mètres**.

Dans le secteur UHb (2 sites encadrant le débouché du Pont d'Asnières) :

- La hauteur maximale* des constructions est fixée à **90 mètres**.

Dans le secteur UHd (la Maison du Peuple) :

- La hauteur maximale* des constructions est fixée à **99 mètres**.

10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 peut être admise dans les cas suivants 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 UH – 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

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.

11.3. 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 doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public. La possibilité de créer un contraste de hauteur doit permettre d'identifier certains lieux stratégiques et de créer de nouveaux points de vue sur la ville. La conception de ces architectures « repères urbain » doit cependant tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Pour les constructions dont une partie du volume dépasse la hauteur de celles environnantes un soin particulier doit être porté au raccordement des parties basses de la construction en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

11.4.2. Façades et pignons

11.4.2.1. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de qualité, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectural, matériaux composites. Elles doivent être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente et durable, un aspect satisfaisant.

11.4.2.2. Pour les façades donnant sur voies

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines environnantes.

Les façades occupées en rez de chaussée par des stationnements ne peuvent pas être aveugles. Elles seront le cas échéant ménagées de transparences sans exposer directement les véhicules au regard. Des solutions de grilles ou de claustras, en harmonie avec le dessin général de la façade constituent une réponse satisfaisante.

11.4.3. Couronnement

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

11.4.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, 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.

11.5. Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Pour les façades commerciales*, la géométrie des baies destinées aux vitrines doit être intégrée au dessin général des façades de la construction concernée.

11.6. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés quelle que soit leur taille sont interdits en façade et sur toutes les saillies associées aux façades (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

11.7. Halls et Cours

Les 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'ilot sera recherchée.

Les prestations architecturales pour les halls d'entrée des édifices doivent être de qualité supérieure à la prestation de l'édifice (ouverture, aération, transparence, lumière, matériaux nobles pour les revêtements de sol, les parois, les menuiseries, mobiliers, lampes, etc). Ils doivent intégrer une réflexion sur le rôle des rez-de-chaussée et des pieds d'immeuble.

11.8. Eléments bâtis protégés

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).

11.9. Dispositions diverses

11.9.1. 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.

11.9.2. 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 UH –

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 motorisés 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 vélos

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 UH – 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.*

Les espaces libres* du projet 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.

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.

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

Non réglementé

ZONE UI

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir principalement des activités économiques.

*Dans cette zone un secteur est identifié, le **secteur U1a**. Il se différencie par des hauteurs autorisées plus importantes.*

ARTICLE 1 - ZONE UI – 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. les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 - ZONE UI – 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 et aux aménagements

1. 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. 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. les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou à l'accueil des gens du voyage.

2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 1 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) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, 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.

ARTICLE 3 - ZONE UI – 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.

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 UI – CONDITIONS DE DESERTE 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).

Maitrise 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 UI – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UI – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Le choix d'implantation des constructions doit être guidé par la recherche d'une intégration harmonieuse du projet au contexte bâti dans lequel il s'insère.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

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

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.

ARTICLE 7 - ZONE UI –

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

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 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 UI – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UI – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE UI – 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

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **21 mètres**.

Dans le secteur Ula, la hauteur maximale* des constructions est fixée à **32 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UI – 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.

11.3. 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.

11.4. Constructions nouvelles

11.4.1. Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, 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

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.

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

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.

Les murs-pignon créés, découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

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 confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, 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.

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. Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 2 m. Ajourées sur les deux tiers au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les parcelles.

Des clôtures pleines pourront être implantées à une distance minimale de 1 m en retrait de l'alignement. L'espace laissé libre devra être planté d'une haie arbustive conforme aux dispositions de l'article 13.

11.6. 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).

11.7. Dispositions diverses

11.7.1. 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.

11.7.2. 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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les locaux annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

11.7.3. 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 UI – 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

- 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.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, aucune place de stationnement n'est exigée.
- 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.

- 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.

- 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, des places de stationnement 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 UI – 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

Doivent être aménagés en espaces paysagers de pleine terre* :

- 20 % au moins de la superficie des terrains de 2 000 m² et plus
- 10 % au moins de la superficie des terrains inférieurs à 2 000 m².

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 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, au moins 25% de la superficie des terrains de 2 000 m² au moins et 15% de la superficie des terrains inférieurs à 2000 m² doivent être aménagés en espaces verts* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

13.3. Aspect qualitatif

Les espaces verts* de pleine terre ou non 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 UI – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UP

Cette zone regroupe trois secteurs de faible densité : la villa Emile, la cité Jouffroy Renault et la villa Simone Bigot, dont les constructions s'organisent de façon cohérente de part et d'autre de voies étroites.

Un secteur UPa correspond à un futur ensemble de constructions aux volumétries proches des ensembles pavillonnaires.

ARTICLE 1 - ZONE UP – 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. les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 2 - ZONE UP – 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. 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 1 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) ;

3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 - ZONE UP – 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.

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.

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 UP – 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 UP – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UP – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti afin que la cohérence générale du secteur soit préservée.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à celui d'une construction limitrophe.

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.

ARTICLE 7 - ZONE UP – 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

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres. **Dans le secteur UPa**, le retrait peut être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres 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 ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* 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 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration 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.

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 UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- à la hauteur de la construction projetée ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportent pas de baies* ;
- **Pour le secteur UPa**, le retrait* doit être au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 9 - ZONE UP – 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 **70 %** 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 UP – 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

La hauteur maximale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Toutefois, la hauteur de la façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

Dans le secteur UPa, 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, la hauteur des constructions est définie par un gabarit enveloppe* :

- une hauteur de façade (Hf) maximale de 9 mètres ;
- une oblique de pente 1/1 ;
- une hauteur plafond (Hp) maximale de 12 mètres.

Toutefois, le total de la surface de plancher du niveau de la construction édifié au-dessus de la hauteur de façade ne peut être supérieur à 30% de la surface de plancher du niveau qui lui est directement inférieur.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 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 celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UP – 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.

11.3. 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 doivent concourir à la confortation de la cohérence de l'organisation du bâti du secteur, en tenant compte les caractéristiques des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.4.2. Les matériaux et les couleurs

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

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.

11.5. Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

11.6. Dispositions diverses

11.6.1. Antennes et éléments de superstructure

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.

11.6.2. 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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les locaux annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

11.6.3. Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées en toiture et en façade.

ARTICLE 12 - ZONE UP

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 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 UP – 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 % au moins de la superficie des terrains 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 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 UP –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

ZONE UN

Cette zone correspond aux espaces verts, aux espaces de parcs, aux espaces de loisirs et de promenade, répartis sur le territoire communal ainsi qu'aux cimetières.

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les constructions nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs et à la gestion des différents espaces concernés.

*Toutefois, dans cette zone est identifié un **secteur UNa** dans lequel sont admises des installations et les constructions d'équipements d'intérêt général.*

*Le **secteur UNb**, correspond aux sites d'implantation des cimetières.*

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

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UN2.

ARTICLE 2 - ZONE UN – 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 dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1. les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins, des berges de Seine ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ou à la réalisation d'ouvrages tels que voirie, accès, desserte, canalisations ;
2. les constructions, installations et ouvrages, en tréfonds, nécessaires à la réalisation du projet de désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14.

En outre, **dans le secteur UNa**, sont admises :

3. les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation de stationnements en sous-sol ;
4. les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la gestion des parcs et jardins et de la propreté, tels que des serres, ou ayant une vocation pédagogique en liaison avec la découverte de la nature ;
5. les constructions et installations nécessaires à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel.

Dans le secteur UNb, sont admises :

6. les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la gestion, l'entretien et le gardiennage des cimetières, ainsi que ceux prévus au paragraphe 1 ci-dessus.

2.1. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. 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. dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

2.2. 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.

2.3. 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 3 du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UN –

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.

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.

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 UN – CONDITIONS DE DESERTE 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 débouillage-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 UN – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 6 - ZONE UN – 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 peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

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.

ARTICLE 7 - ZONE UN – 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.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

7.2. Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel, le retrait est au minimum de 1mètre.

7.3. Disposition particulière

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait différent 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.

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 UN – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UN – 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 **5 %** de la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans le secteur UNa, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **20 %** de la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées. Toutefois, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel n'est pas réglementée.

9.2. Dispositions particulières

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 UN – 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

La hauteur maximale* des constructions est limitée à 10 mètres.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celle fixées au paragraphe 10.1. 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 UN – 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.*

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.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

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

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

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

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, 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 sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- 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 aménagements projetés.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

12.ARTICLE 14 - ZONE UN – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**CHAPITRE 3 :
LES REGLES APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

ZONE N

Cette zone correspond à la partie de la Seine située sur le territoire de Clichy.

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les bâtis nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs et à la gestion des différents espaces concernés.

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

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1. les ouvrages, travaux d'aménagement des berges de la Seine et de pontons ;
2. la réalisation de constructions, d'ouvrages et d'installations liés au transport fluvial et à la navigation sur la Seine, dès lors que, par leur volumétrie, leur emprise et leur architecture, elles s'intègrent au site environnant ;
3. la réalisation d'équipements d'intérêt collectif liés à la gestion d'un service public.

2.1. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 - ZONE N – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 4 - ZONE N – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

ARTICLE 5 - ZONE N – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE N – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

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

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

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

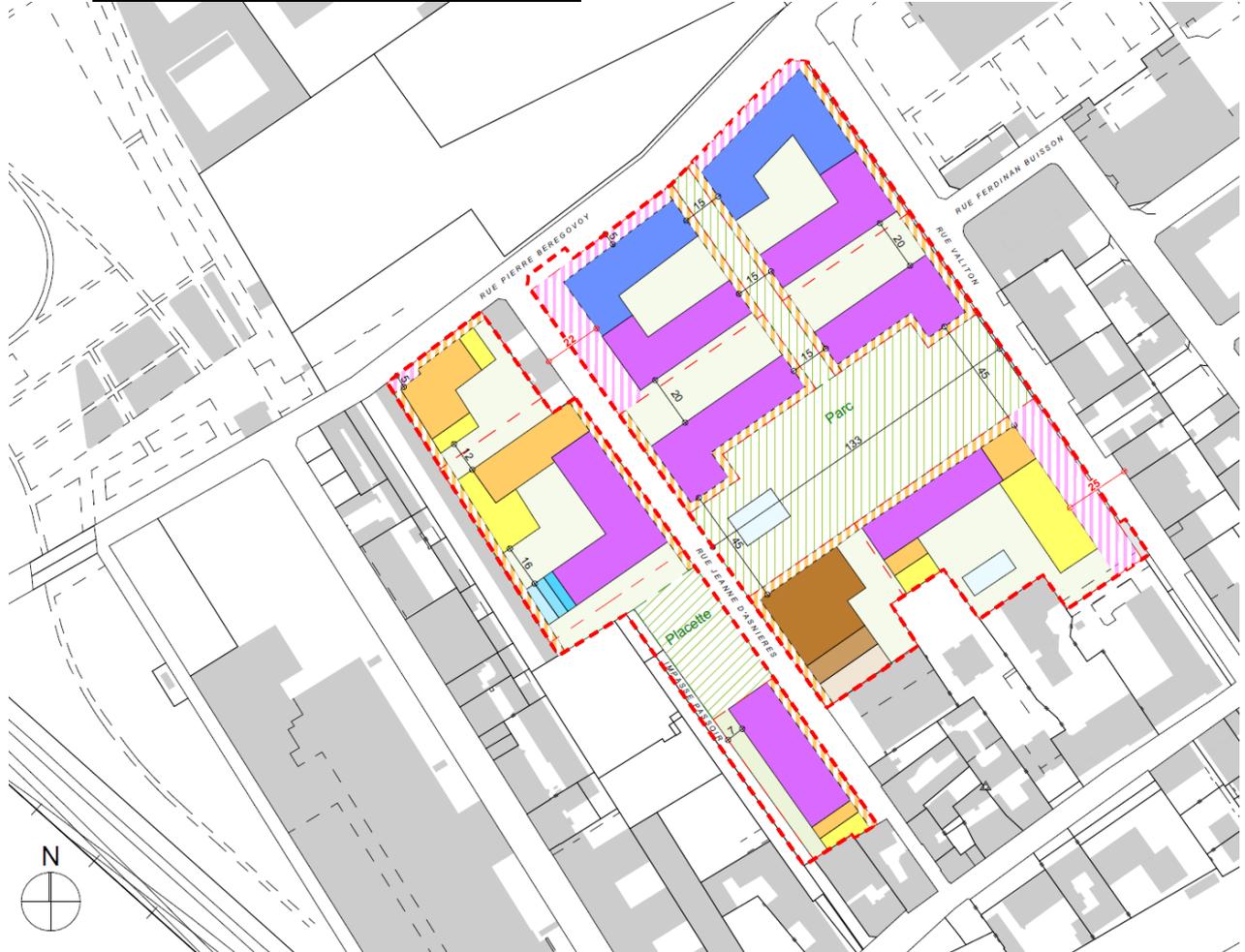
Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

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

Sans objet.

ANNEXE AU REGLEMENT

PLAN MASSE DU SECTEUR BIC :



HAUTEURS PLAFOND

	36 m - R+8
	35 m - R+10
	29 m - R+8
	26 m - R+7
	20 m - R+5
	12m (R+2) à 23m (R+6)

	RdC
	Recul sur alignement ≥ 3 m
	Recul sur alignement ≥ 5 m
	Elargissement de trottoir de 1 m
	Parc/placette

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de façade à façade.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul, les éléments en saillie tels que les balcons, corniches, oriels, ...