

Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil du
Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016
approuvant le PLU

Intègre les évolutions liées aux mises à jour n°1 à 4 et
à la modification n°1

**Modification n°2 –
approuvée en Conseil de Territoire du 26 juin 2024**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 4 : APPLICATION DES RÈGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS	4
ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET PLUS PARTICULIÈREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFÉRENTES ZONES	5
ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	5
ARTICLE 7 – RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS DU PLU	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	58
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	58
LEXIQUE INFORMATIF PRÉCISANT LES PRINCIPAUX TERMES RENCONTRES DANS LE RÈGLEMENT	70
SCHEMAS EXPLICATIFS DES RÈGLES	81
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS DANS LE PLU	82

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en deux types de zones :

- Les zones urbaines, dites zone U,
- La zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

Les zones urbaines U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Quatre zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par l'indice U au plan en fonction de la nature de la zone :

- **La zone UA** : zone mixte
- **La zone UB** : zone de collectifs et de grands projets,
- **La zone UG** : zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire,
- **La zone UI** : zone à vocation économique

La zone naturelle dite zone N, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement. Elle peut accueillir des aménagements de loisirs ainsi que l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 0533566 en date du 26 juillet 2005 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

6. Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'utilité publique d'une opération.
9. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.
10. Les articles L. 441-1 à L. 441-3 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme relatif à l'édification de clôtures.
11. Les articles R. 443-1 à R. 443-16 relatifs aux terrains de camping et au stationnement de caravanes.
12. Les articles R. 444-1 à R. 444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
13. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
14. Les règles spécifiques aux lotissements.
15. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
16. Les règles spécifiques aux accessibilités PMR (personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard et sans aggraver la situation existante.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot.

En application de l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme, le règlement et le cahier des charges des lotissements existants sur le territoire communal sont supprimés pour être soumis aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

ARTICLE 7 – RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS DU PLU

Les constructions, réhabilitations, extensions devront se conformer également aux documents suivants tels annexés au PLU :

- Cahier des recommandations architecturales,
- Charte des enseignes et des devantures,
- Charte des promoteurs.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage, et leur(s) extension(s),
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain

doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.
- Les hébergements touristiques (sauf hôtellerie).
- Les salles polyvalentes et aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UA 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.*
- *Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 mars 2000. Cet arrêté est annexé au présent PLU.*
- *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.*
- *Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.*
- *L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.*

-
- Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.
 - Les copropriétés devront tendre vers 50 unités de logements et devront être autonomes et fonctionnelles dans la mesure du possible, aussi bien au niveau du parking que des parties communes, des accès, etc.
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, si elles sont indispensables à la vie du quartier, à condition que les précautions soient prises pour éviter tout risque et nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.
 - L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,
 - La transformation des établissements et entrepôts dont l'interdiction figure à l'article UA 1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage,
 - Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante.
 - Les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
 - Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de

profondeur et de moins de 100 m² de superficie; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et à l'aménagement paysager de la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large pour les constructions de moins de 10 logements et 4 mètres de large pour les constructions de 10 logements et plus.

3.1.3 Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur de 3,5 mètres si unidirectionnelle et de 5,5 mètres si bidirectionnelle.

3.1.4 Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

3.1.5 Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifie (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

3.1.6 Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département (cf. annexe du PLU).

3.2. Voirie

3.2.1 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

3.2.3 Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales. Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

4.2.1. Eaux usées

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Pour toute opération de construction / extension / réhabilitation / surélévation aboutissant à l'établissement de plus de 30 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales,

adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi perméables pour les aires de stationnement est à privilégier.

L'équipement des bâtiments visera des matériels hydro-économiques, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc.

Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

4.4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de

collecte.

Une aire de présentation accessible depuis la voirie publique et créée à l'intérieur de l'unité foncière, devra être réalisée.

4.5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

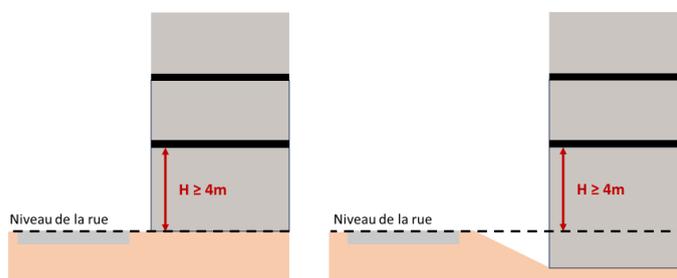
- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).



6.2.2. En cas d'implantation à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres :

- les façades ou parties de façades des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond,
- les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond

et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.
- la hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum.

6.2.3. En cas d'implantation en recul strictement supérieur à 2 mètres :

- la hauteur minimale sous plafond de tous les niveaux est de 2,70 mètres, rez-de-chaussée compris,
- la hauteur maximale du gabarit de construction ne peut pas bénéficier de la majoration de 1 mètre, même avec un sous-bassement.

6.2.4. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager dans les conditions prévues à l'article UA 13, accès et entrées de parking exclus.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée.

6.3. Dispositions spécifiques

6.3.1. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement.

6.3.2. Une implantation spécifique pourra être autorisée pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

6.3.3. Un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres.

6.4. Saillies sur voies ou emprises publiques

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb de l'espace public sont autorisées. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 m. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol et sur une profondeur inférieure ou égale à 1,50 m.

Le long des voiries départementales, les saillies doivent être réalisées conformément au règlement de voirie du département (cf. annexe du PLU).

6.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les

débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

7.2. Dispositions générales

7.2.1. Dans le secteur UAa, toute construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales en ordre continu et en retrait de la ou les limites de fond.

7.2.2. Dans le secteur UAb, toute construction peut s'implanter en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

7.2.3. Dans le secteur UAc, toute construction doit s'implanter :

- a. en retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres.
- b. en retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.
- c. En retrait de la ou les limites de fond dans tous les cas.

7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits

7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAb, en cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5$ mètres).

7.3.2. Dans le secteur UAc, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure :

- a. à 6 mètres en cas de façade comportant des baies principales ($L = H/2 \geq 6$ mètres),
- b. à 2,5 mètres en cas de façade aveugle ou comportant des baies secondaires ($L = H/2 \geq 2,5$ mètres).

7.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée. Dans ce cas particulier, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies aux articles 7.2 à 7.3 pourront être réduites. Cependant, l'extension horizontale ou verticale (mais pas les deux) ne doit pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée et est limitée à 30 m² de surface de plancher.

Cf schéma explicatif n°1 page 81

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

8.1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- Si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H/2$ avec un minimum de 8 mètres en limitant les vues directes entre les logements.
- Dans le cas où les façades ne comportent pas de baies principales : $L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
- Etant définie que L s'entend comme étant la distance entre les façades des constructions et H comme étant la hauteur de la verticale de façade définie au 10.2.2.)
- 4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

8.3. Dispositions applicables au sous-secteur UA1

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 :
EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Dans le secteur UAa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

9.1.2. Dans le secteur UAb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.1.3. Dans le secteur UAc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder :

- 60 % de la superficie de l'unité foncière,
- avec des activités à rez-de-chaussée : 80 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise

au sol de ces constructions existantes.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou du point médian jusqu'à la hauteur façade telle que définie à l'article 10.2.2, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclus.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 15 mètres dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.

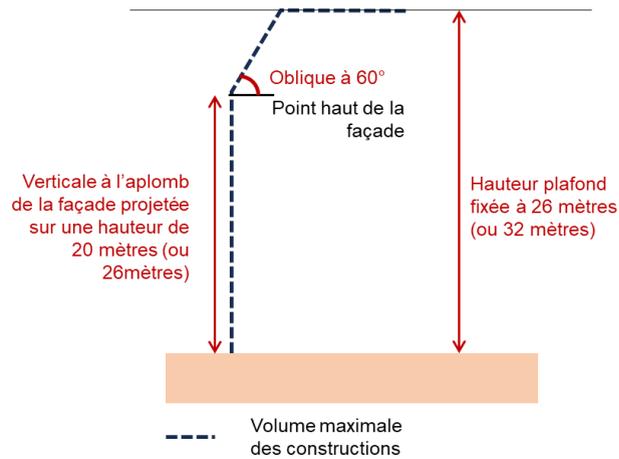
10.2.2. Dans l'ensemble de la zone UA, toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :

- Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres, passant à 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3.

Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté, oblique à 60 ° et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum dans les cas définis à l'article UA 6.2.2, à savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives.

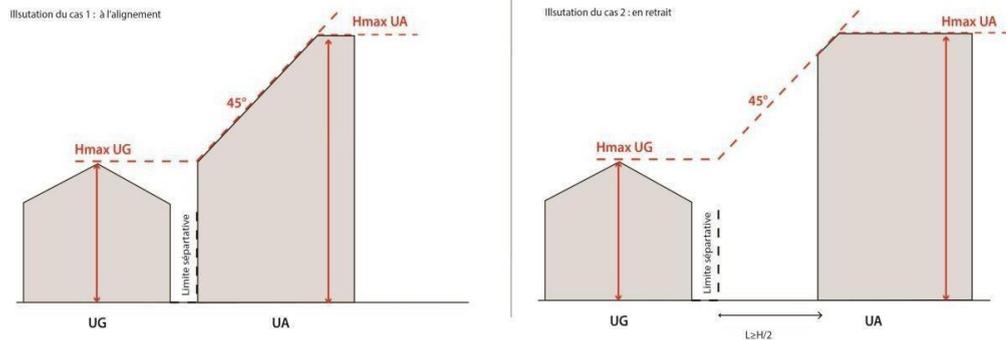
10.2.3. Dans l'ensemble de la zone UA, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.



10.3. Dispositions particulières en limite de la zone UG

Lorsque la parcelle considérée se situe en limite de la zone UG, les constructions en limite – ou en recul par rapport aux limites séparatives devront respecter un épannelage calculé comme suit : gabarit-enveloppe formé par une verticale à l'aplomb de la limite sur une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée dans la zone voisine UG, et se prolongeant par une oblique à 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en zone UA.

Règle d'épannelage s'appliquant à la zone UA en limite avec la zone UG quel que soit l'implantation :



10.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles dans l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

10.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES

11.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. Aspect et volume des constructions

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.

Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdit ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

11.3. Composition de façades et percements

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et

leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux) et doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée sous conditions de ne pas dénaturer les éléments remarquables du bâtiment existant (pierres meulières, parements, corniches...). Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.

Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :

- Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant.
- Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destinés à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Les devantures commerciales

La devanture d'un commerce doit :

- s’inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant,
- s’intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l’immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l’impression de stabilité,
- laisser les entrées d’immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l’architecture de l’immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l’immeuble et les commerces mitoyens

L’éclairage :

- Les dispositifs d’éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.

Les matériaux et les couleurs :

- Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.
- La teinte doit préserver l’unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

Exemples de couleur :



Le système de protection et fermeture

- Lorsqu’une grille de protection est nécessaire, l’utilisation d’une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l’intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l’intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l’œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.

11.4. Les toitures

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc. devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :

- Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération.
- Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.)

Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

11.5. Les clôtures :

11.5.1. Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les clôtures privatives doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.

11.5.2. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise. À l'exception des piliers, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Les murets seront en pierre, en murs maçonnés et les grilles en fer forgé. Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue. Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

11.5.3. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures pourront être :

- en pierre, en murs maçonnés, en grille de fer forgé ou en bois,
- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

11.5.4. Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

11.5.5 Dans le secteur UAc1 et en limite de la zone UAc (cf délimitation définie par un trait bleu au plan de zonage), il est autorisé l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5 mètres.

11.6. Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.

**ARTICLE UA 12 :
STATIONNEMENT**

12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

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

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

12.2. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

12.2.1. Pour les véhicules motorisés

Catégorie		Ratio applicable
	Habitat	1 place de stationnement automobile par logement
	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 80 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m ² , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m ² de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Bureaux	Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

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

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

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher des constructions réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et à la restauration au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

12.2.2. Pour les vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3m². Le stationnement des cycles devra correspondre aux nouvelles règles nationales applicables à savoir :

- 1 emplacement équivaut à 1,5 m². T1, T2 : 1 emplacement par logement
- T3 et plus : 2 emplacements par logement
- une superficie équivalente au minimum à 1.5m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logements dans les autres cas,

- 1 place pour 10 employés pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces, d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et pour les équipements publics,
- 1 place pour 8 élèves pour les établissements scolaires,
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris le nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

12.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Les normes ci-après sont données à titre indicatif :

Établissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Établissements scolaires :

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- du second degré : 1,5 place de stationnement par classe.

Salles de spectacles, stades, etc... : 1 place pour 10 spectateurs.

12.4. Dispositions particulières

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

Disposition applicables au parc de stationnement de plus de 30 places

Au-delà de 30 places de stationnement exigées, au moins 90% de ces places devront être construites en totalité en sous-sol ou semi-enterrées (à hauteur des 2/3). Dans le secteur UAb, elles peuvent être construites à rez-de-chaussée dans le volume même de la construction.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1. Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone. Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée d'occupation.

13.2. Obligation de planter et végétaliser

13.2.1 Dans les secteurs UAa

La surface minimum de pleine terre par terrain d'opération correspond à 10 %. Pour ces différents cas, la surface minimale de pleine terre est abaissée à 5 % :

- Dans le cas de terrains occupés par des équipements publics,
- Dans le cas des terrains d'angles bordés par deux voiries ou plus,
- Dans le cas d'opérations comprenant des rez-de-chaussée actifs

Dans ces derniers cas, des mesures compensatoires seront à privilégier, notamment végétalisation et terrasses jardins d'une épaisseur de 0,6 mètre de terre minimum au R+1.

S'ils ne peuvent demeurer en pleine terre, les espaces libres paysagers en retrait de l'alignement disposeront d'une épaisseur de terre de 0,6 mètre minimum.

13.2.2 Dans les secteurs UAb :

Tout projet de construction, à l'exception des équipements collectifs et publics, doit réserver 20 % de la surface libre non-bâtie en espaces de pleine terre. La réalisation de cœurs d'ilots paysagers est à privilégier. La réalisation de terrasse jardins peut contribuer à atteindre ces 20 % sous condition d'une épaisseur de pleine terre de 0,6 mètre minimum.

13.2.3 Dans les secteurs UAc :

Une proportion au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

13.2.4 Dispositions applicables aux constructions et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties devra être aménagée en espaces verts en pleine terre ou aires de jeux et de loisirs perméables.

13.2.5 Dispositions générales :

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisés dans la superficie d'espaces verts de pleine terre exigée.

Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte à hauteur de 50% dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre minimum).

Les espaces verts doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m² d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m²,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m² d'espace vert pour les parcelles de 5000 m² et plus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, réparti librement sur l'aire de stationnement.

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exploitation ferroviaire et à l'activité gare.

13.3. Les espaces verts protégés identifiés au document graphique

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.4. Plantations à réaliser identifiées au document graphique

Ces espaces sont repérés au document graphique. Leur périmètre est défini à partir de l'alignement ou des limites séparatives.

Ces espaces doivent être libres de construction et plantés d'arbres d'alignement de haute tige (plus de 7 m de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100m².

A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.

Dans la zone UAb, en dehors des axes repérés au plan de zonage, la hauteur autorisée à l'article 10 est majorée de 20 % pour les constructions passives.

La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) est à intégrer dans les projets urbains.

Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques

(BBC, HQE, RE2020...).

La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.

Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est possible est préconisé.

Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé.

Pour les nouvelles constructions :

Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandée. L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.

Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements. Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.

ARTICLE UA 16 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.