
Ville de
La Garenne-Colombes



VILLE DE
LA GARENNE-COLOMBES

Modification n° 14-15
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/09/06,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 19/04/07,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 04/06/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 07/09/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 01/07/10,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 29/09/11,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 18/12/13,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 08/09/15,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 23/02/2017,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 18/12/2018,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 4/02/2020,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 28/09/2021,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 13/12/2021,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 27/06/2023.
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 08/02/2024.
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du XX/XX/XXXX

REGLEMENT

4

SOMMAIRE

ZONE UA	3
ZONE UE	40
ZONE UL	67
ZONE UPM1	76
ZONE UPM2	93
ZONE UPM3	110
ZONE USP1	125
ZONE USP 2	144
ANNEXES AU REGLEMENT	168
<i>ANNEXE 1 AU REGLEMENT</i>	<i>169</i>
<i>LISTE DE DEFINITIONS</i>	<i>169</i>
<i>ANNEXE 2 AU REGLEMENT</i>	<i>175</i>
<i>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	<i>175</i>
<i>ANNEXE 3 AU REGLEMENT</i>	<i>185</i>
<i>LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION</i>	<i>185</i>
<i>ANNEXE 4 AU REGLEMENT</i>	<i>189</i>
<i>LISTE DES LOCALISATIONS ARTICLE L.123-2-c</i>	<i>189</i>
<i>ANNEXE 5 AU REGLEMENT</i>	<i>189</i>
<i>Règlement d'assainissement départemental des Hauts de Seine</i>	<i>189</i>
<i>ANNEXE 6 AU REGLEMENT</i>	<i>190</i>
<i>LISTE DES ARBRES REMARQUABLES ELEMENTS DE PAYSAGE</i>	<i>190</i>
<i>ANNEXE 7 AU REGLEMENT</i>	<i>190</i>
<i>NORMES DE STATIONNEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES</i>	<i>190</i>

ZONE UA

PROJET

La zone UA a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant, en plus de l'habitat, différentes fonctions : services, commerce, bureaux, ou équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement et notamment des personnes âgées. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistantes.

La zone UA comprend un secteur UA a, essentiellement à vocation d'habitat individuel, dont les règles diffèrent aux articles 9, 10 et 13, un secteur UA b, à vocation d'activités économiques, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation, dont les règles diffèrent aux articles 1, 7 et 10, et un secteur UA c, à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (résidence universitaire sociale, etc.), dont les règles diffèrent aux articles 6 et 7. Un secteur UA d, à vocation de moyenne surface commerciale, de logement social et de résidence service notamment dédiées aux personnes âgées, dont les règles diffèrent aux articles 10 et 12. Un secteur UA e, à vocation d'équipements publics, dont les règles diffèrent aux articles 6 et 11. Un secteur UA f, essentiellement à vocation d'habitat collectif, dans lequel s'implante du logement social, dont la règle diffère à l'article 12.

Sur le secteur « Europe-Est », une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G) a été instituée, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la modification n°14, dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration dudit secteur aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. Cette servitude délimitée au sein du document graphique 4.8 ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.1. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.
- 1.3** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

- 1.5** Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable à l'exception, le cas échéant, de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.6** En UA b, les constructions nouvelles à destination d'habitation.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3** Le long des voies concernées par les « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.1, les constructions nouvelles devront comporter des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Les locaux commerciaux et artisanaux supprimés doivent être reconstitués au sein de l'unité foncière.
- 2.4** Pour les constructions existantes excédant l'emprise et la hauteur au sol autorisée, les changements de destinations sont autorisés dans la limite de l'emprise et de la hauteur existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

2.5 Servitude en vue de la mixité sociale dans l'habitat

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée en vue d'assurer le respect des objectifs de mixité sociale au sein des programmes de logements.

Elle impose pour les programmes de logements qu'un pourcentage des logements soit affecté aux logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Sur l'ensemble de la zone UA (à l'exception des secteurs spécifiques définis au document graphique 4.6) : dans tous les nouveaux programmes destinés à l'habitat de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% du nombre de logements réalisés doivent être affectés au logement locatif social, nonobstant toute disposition contraire.

Le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi calculé, sera arrondi à l'entier immédiatement inférieur.

- Sur les secteurs spécifiques définis au document graphique 4.6 : pour tous les nouveaux programmes de logements de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% du nombre de logements réalisés doivent être affectés au logement locatif social, nonobstant toute disposition contraire.

Le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi calculé, sera arrondi à l'entier immédiatement inférieur.

Font partie d'un même programme de logements au sens des dispositions qui précèdent les constructions qui :

- Soit forment entre elles un ensemble immobilier unique,
- Soit sont réalisées concomitamment par le même et unique maître d'ouvrage sur des parcelles non contiguës, à condition que la distance qui les sépare n'excède pas 150 mètres. Cette distance est mesurée entre leurs limites les plus proches avec la ou les voies publiques qui les bordent, parallèlement à (ou/aux) l'axe (s) de cette (ces) voie (s).

2.6 Sur le secteur « Europe- Est », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure à **100m²** de surface de plancher, et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, de changement de destination ou de réfection.

Pour ces mêmes constructions (constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU), les travaux d'extension sont limités à un maximum de **100 m²** de surface de plancher supplémentaire (non renouvelable), et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

3.2 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré- traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILLS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

Dans le secteur UA c, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement. Ce retrait ne pourra excéder celui des constructions contiguës.

6.1 Implantation

Constructions existantes

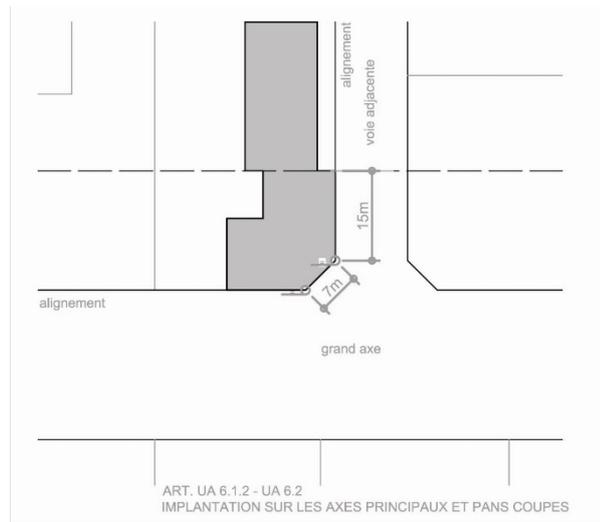
6.1.1 Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, dont l'implantation ne respecte pas les articles 6.1.2 et 6.1.3, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement quand elle existe.

Constructions nouvelles

6.1.2 Sur les grands axes

A l'exception des saillies, et en l'absence **d'obligation de reculement signalé** sur le document graphique, les constructions doivent être

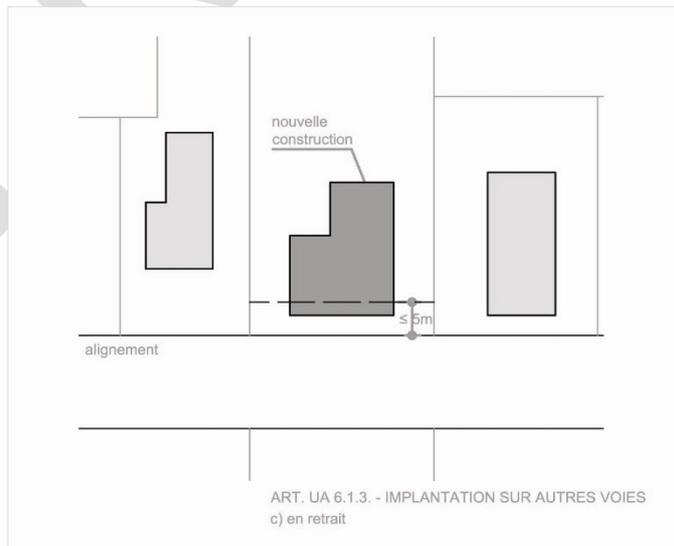
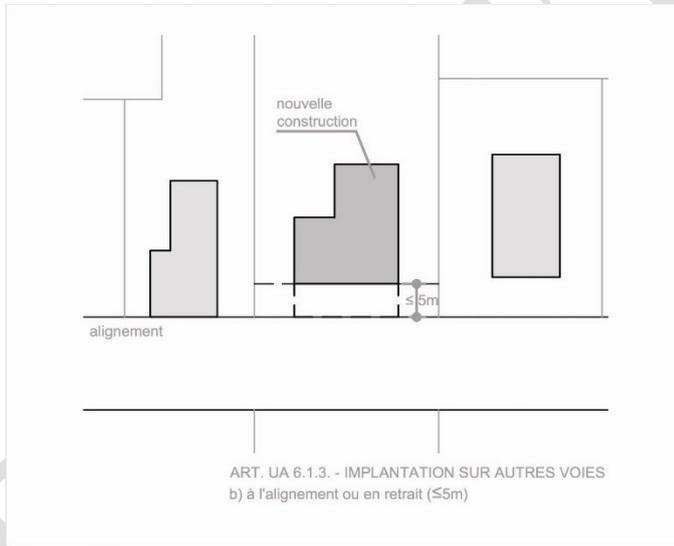
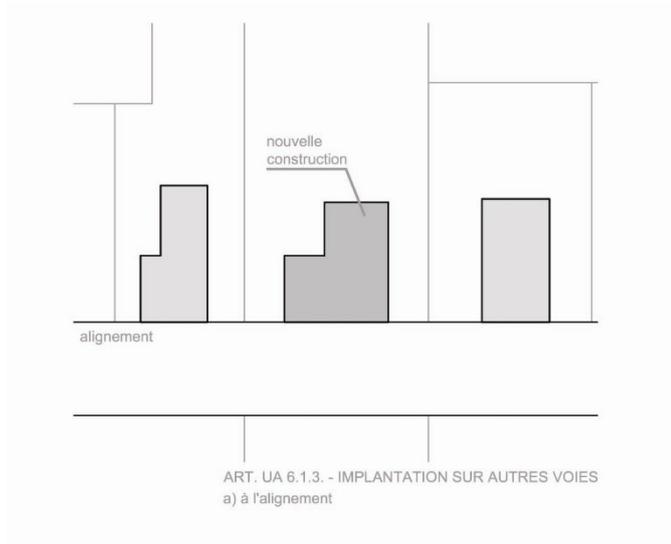
implantées à l'alignement actuel ou futur sur le Rond- Point du Souvenir Français, sur le Rond- Point de l'Europe, sur l'avenue de l'Europe ; sur la Place de Liberté, sur l'avenue du Général de Gaulle, sur la rue Voltaire (entre la place de la Liberté et le Rond- Point du Souvenir Français), sur le boulevard de la République, sur la Place de Belgique, sur l'avenue de Verdun 1916 et le boulevard National sur la rue de l'Arrivée et la place de la Gare de La Garenne-Colombes, y compris en retour sur les voies adjacentes sur une longueur de 15 m maximum.



6.1.3 Sur les autres voies

A l'exception des saillies, et en l'absence d'indication sur le document graphique, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement actuel ou futur si les constructions existantes de part et d'autre sont à l'alignement.
- Si pour l'un des terrains contigus, la construction existante est implantée à l'alignement actuel ou futur et que sur l'autre elle est implantée en retrait, la construction projetée peut être implantée :
 - à l'alignement actuel ou futur.
 - ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.
- Si de part et d'autre, les constructions existantes sur les terrains contigus sont implantées en retrait, la construction projetée doit être implantée en retrait. Ce retrait, d'un maximum de 5 mètres, ne pourra excéder celui des constructions situées de part et d'autre.



6.1.4 Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- à l'alignement actuel ou futur.
- ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.

Dans le sous-secteur UA e, les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur ou en en retrait.

6.2 Pans coupés

6.2.1 Règle générale

En l'absence d'indications particulières figurant sur le document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Cet article ne s'applique pas à l'intersection d'une voie publique et d'une voie privée inférieure à 5 m.

6.3 Saillies

6.3.1 Les saillies sur alignement :

6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :

- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50m du sol mesurée au niveau du trottoir.
- avoir une profondeur maximale de 0.80m.

6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

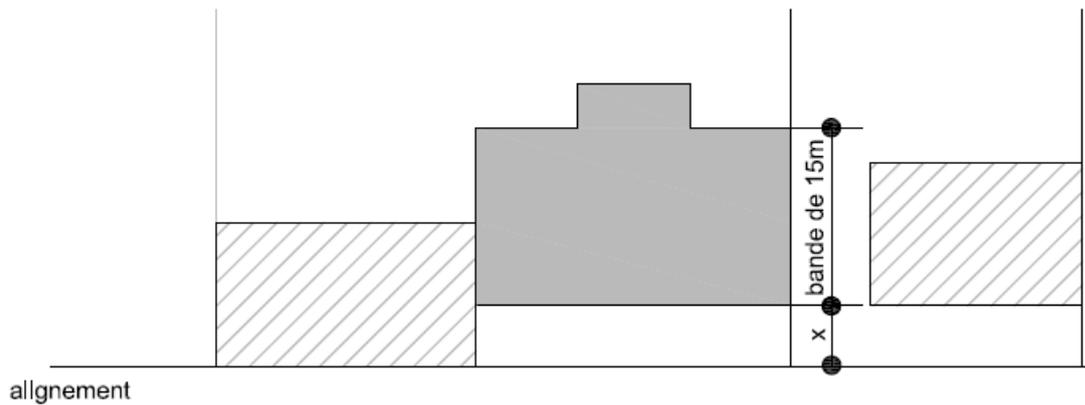
6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement (cf. définitions)



x = marge de recul

Constructions existantes

7.1.1 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Constructions nouvelles

7.1.2 **Dans une bande de 15 m** comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3, la façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite.

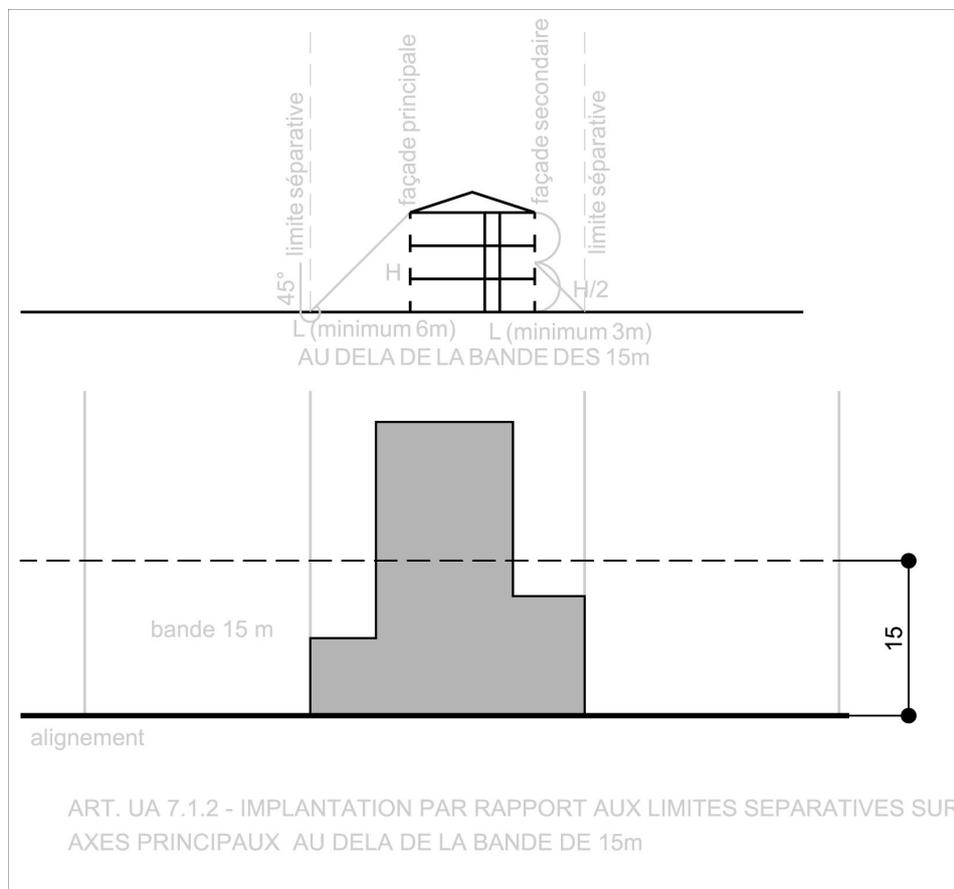
Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3, les constructions peuvent être implantées :

a) Sur les limites :

- Si elles s'adossent à un bâtiment de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin.
- Ou si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, et que la hauteur maximum de la façade sur limite ne dépasse pas 3,20 m.

En retrait des limites :

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.3.



7.1.3 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1.4 Dans le secteur UA a

Construction existante

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- Suivant les règles applicables à la construction nouvelle.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

La surélévation d'un niveau et l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Construction nouvelle

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement imposé à l'article UA.6.1.2 ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3, les façades latérales de la construction peuvent :

- a) être implantées sur les limites à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) être implantées en retrait des limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement imposé à l'article UA.6.1.2 ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3, les façades latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Toutefois, les façades latérales de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement aux conditions cumulatives suivantes :

- Si elles s'adossent à une construction existante et implantée sur le terrain voisin,
- Si la ou les façades latérales de la construction nouvelle sont de dimensions inférieures ou égales à la construction existante implantée sur le terrain voisin,
- La construction s'insère dans l'héberge de la construction existante et implantée sur le terrain voisin.

Pour l'application de cet article, la construction existante et implanté en limite sur le terrain voisin à laquelle il est fait référence doit être en bon état.

7.1.5 Dans le secteur UA b

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé, les constructions peuvent être implantées :

- a) Sur les limites :
 - Si elles s'adosent à un bâtiment de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin.
 - Ou si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, et que la hauteur maximum de la façade sur limite ne dépasse pas 3,20 m.
- b) En retrait des limites :

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.3.

7.1.6 Dans le secteur UA c

Pour les constructions existantes, l'article 7.1.1 s'applique.

Pour les constructions nouvelles :

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, la façade sur la limite ne peut comporter que des jours de souffrance.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales et/ou secondaires ou ne comportant pas de baies devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle

Constructions existantes

7.2.1 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

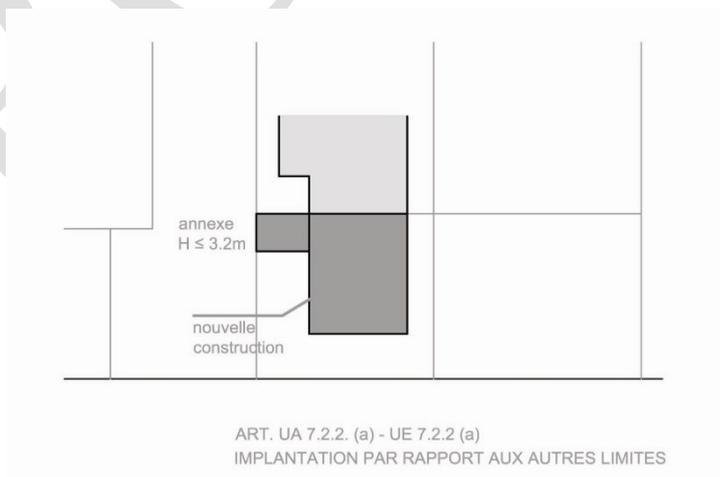
- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Constructions nouvelles

7.2.2 Les constructions peuvent être implantées :

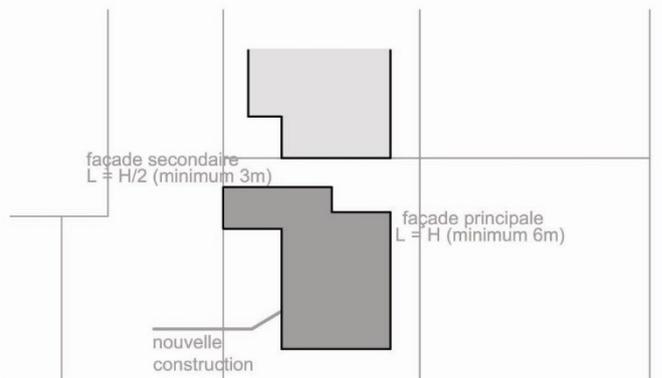
a) Sur les limites :

- Si elles s'adosent à un bâtiment de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin.
- Ou si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, et que la hauteur maximum de la façade sur limite ne dépasse pas 3,20 m.



b) En retrait des limites :

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.3.



ART. UA 7.2.2. (b) - UE 7.2.2 (b)
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES

7.2.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article UA 8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

7.2.4 Dans le secteur UA a :

Construction existante

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- suivant les règles applicables à la construction nouvelle prévues à l'article 7.1.4.

Si ces règles ne peuvent être respectées :

La surélévation d'un niveau ou l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Construction nouvelle

Les façades arrières ou latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Toutefois, pour une construction non affectée à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, les façades arrière d'une construction peuvent être

implantées sur les autres limites, dont celles de fond de parcelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20m.

7.2.5 Dans le secteur UA c :

Pour les constructions existantes, l'article 7.2.1 s'applique.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, la longueur de la façade ne doit pas dépasser 50% de la longueur de la limite du tènement foncier concerné par les travaux sur laquelle elle s'appose et ne peut comporter que des jours de souffrance.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales et/ou secondaires ou ne comportant pas de baies devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- a) soit en limite séparative pour autant que chaque façade concernée ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, chaque façade concernée doit, au minimum, s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du Code civil.

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

8.1 Constructions existantes

8.1.1 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2 Constructions nouvelles

8.2.1 A l'exception de la distance entre une construction principale et une construction annexe (garage, remise, etc.), la construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, doit respecter les dispositions suivantes :

La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade doit être au moins égale :

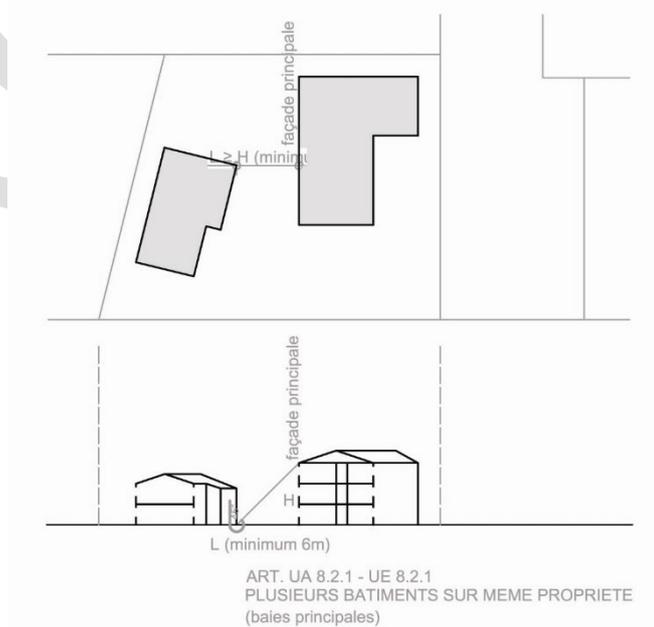
- A la hauteur de la façade la plus haute ($L \geq H$), avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.

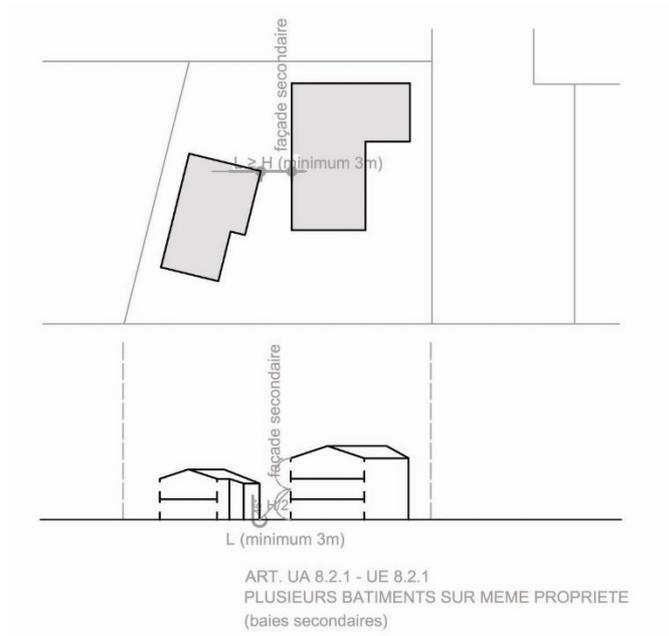
ou

- A la moitié de la façade la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.2.2 Pour l'application de l'article 8.2.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës.

8.2.3 La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade d'une construction annexe (garage, remise, etc.) non contiguë à la construction principale doit être au minimum de 3 mètres.





ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 En UA, en UA b, en UA c et UA d

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.2 En UA a

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

9.3 En cas de changement de destination, il convient de se reporter à l'article 2.5.

9.4 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

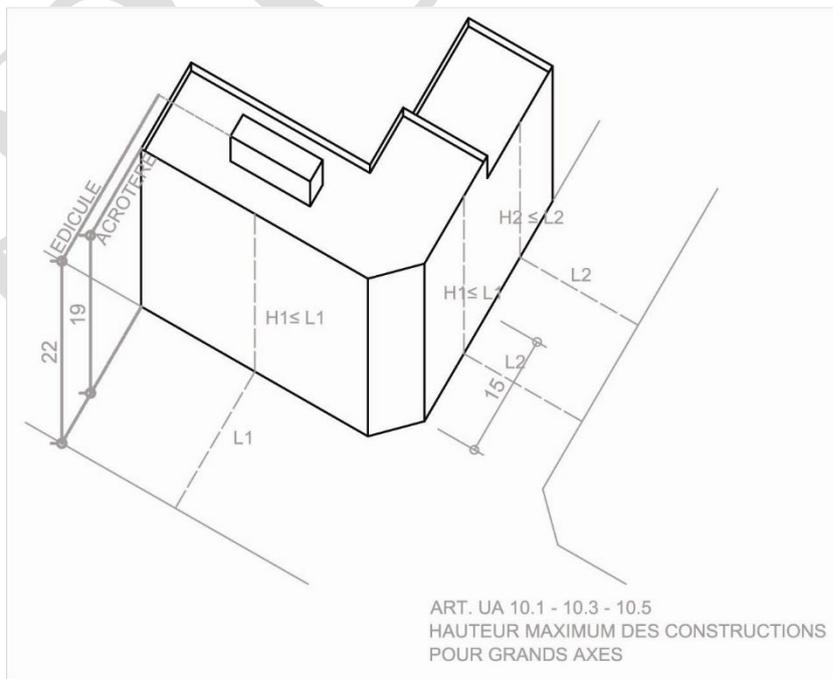
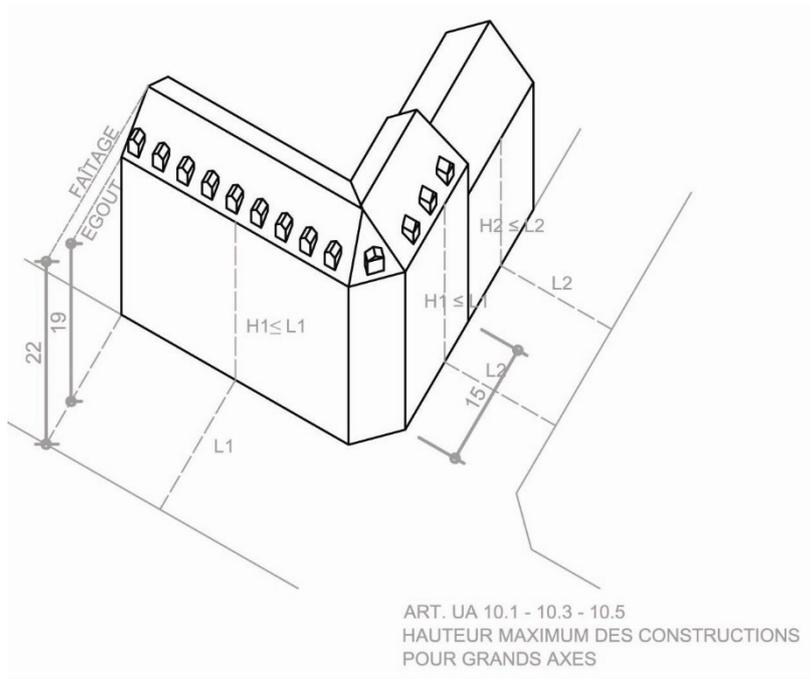
La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et doit respecter les règles suivantes :

10.1 Règle de hauteur pour les grands axes

10.1.1 Principe général

Pour les constructions situées sur le Rond-Point du Souvenir Français, sur le Rond - Point de l'Europe et l'Avenue de l'Europe, la Rue Voltaire (de la Place de la Liberté au Rond-Point du Souvenir Français), Boulevard National, Boulevard de la République, Place de Belgique, Avenue du Général de Gaulle, Avenue de Verdun 1916. La hauteur maximum est de :

- 19 m à l'égout ou 20 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 22 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansart » et les toitures des étages en attique.
- 22 m pour les édicules sur toitures-terrasses.



10.1.2 En sous-secteur UA a, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère pour les toitures- terrasses
- 11 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansard » et les toitures des étages en attique.
- 11 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

10.1.2 3 En sous-secteur UA d ~~En secteur UA d~~, le long du grand axe boulevard de la République, la hauteur maximale est de :

- 20 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures- terrasses.
- 25 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansart » et les toitures des étages en attique.
- 0.5 m de dépassement ponctuel pour les édicules en toiture.

10.2 Règle de hauteur pour les autres voies

10.2.1 En UA, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 16 m à l'égout du toit ou 17 m à l'acrotère pour les toitures- terrasses.
- 19 m au faîtage pour les toitures à pentes et les toitures des étages en attique.
- 19 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

10.2.2 En UA a, hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère pour les toitures- terrasses
- 11 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures «Mansard» et les toitures des étages en attique.
- 11 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

10.2.3 En UA b, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 19 m à l'égout ou 20 m à l'acrotère pour les toitures- terrasses.
- 22 m au faîtage pour les toitures à pentes et les toitures des étages en attique.
- 22 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

10.2.4 En secteur UA d, le long de l'avenue Joffre, la hauteur maximale est de :

- 16 m à l'égout du toit ou 17 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 19 m au faîtage pour les toitures à pentes et les toitures des étages en attique.
- 9 m pour les édicules sur toitures- terrasses. »

10.2.2.1 Application de la règle 10.2.2 l'ensemble de la zone pour les constructions existantes.

Pour toute restructuration, extension et surélévation d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°7 du PLU, les hauteurs maximales sont par dérogation comptées à partir du niveau du plancher bas du rez-de-chaussée.

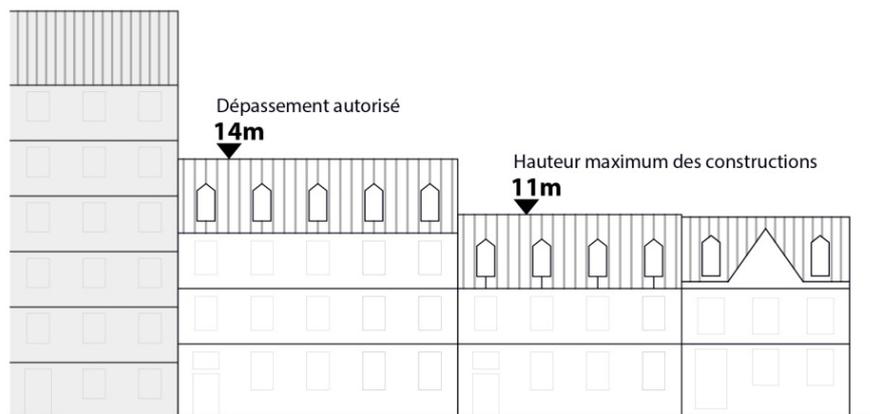
10.2.2.2 Dépassement de la hauteur totale maximale autorisée dans l'ensemble de la zone pour les constructions neuves.

Un dépassement des hauteurs fixées à l'article 10.2.2 peut être accordé lorsqu'un bâtiment s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°7 du PLU dépassant ces hauteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne insertion urbaine du projet.

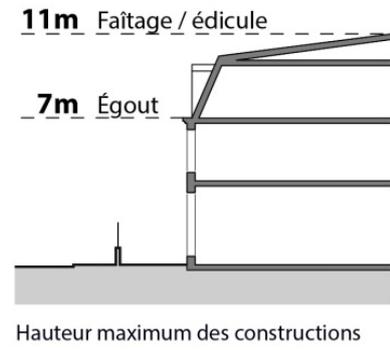
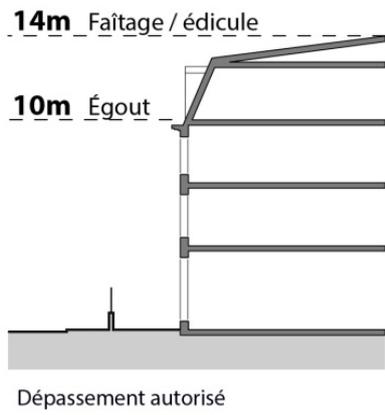
Ce dépassement ne pourra excéder les hauteurs suivantes :

- 10 m à l'égout du toit ou 11 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 14 m au faîtage pour les toitures en pentes, les toitures « Mansard » ou toiture des étages en attique.
- 14 m pour les édicules sur toitures-terrasses.

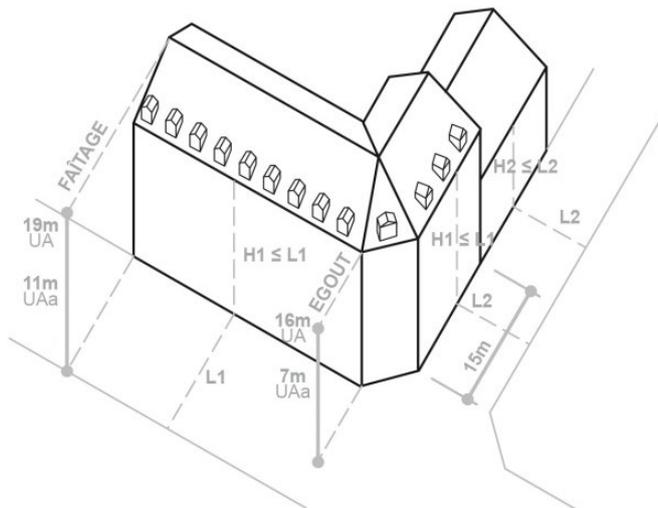
Construction existante



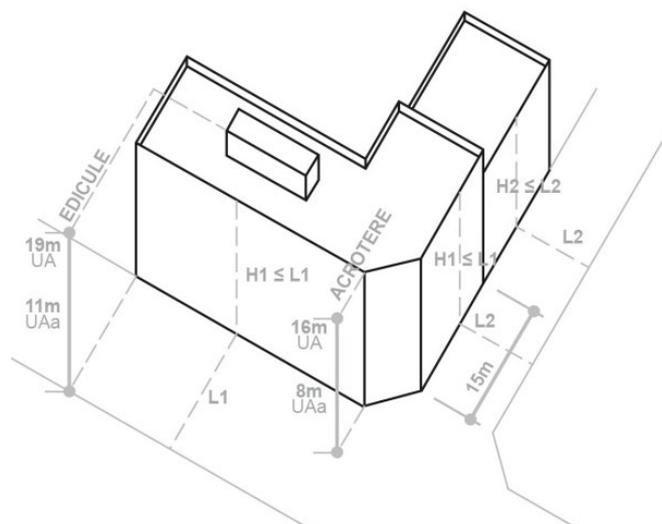
ART. UAa 10.2.2.2
DÉPASSEMENT DE LA HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE



ART. UAa 10.2.2.2
DÉPASSEMENT DE LA HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE



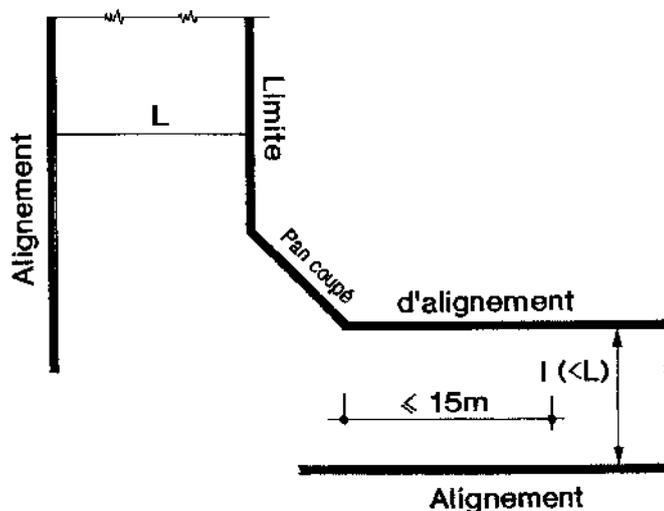
ART. UA 10.2 - 10.3 - 10.5
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
POUR AUTRES VOIES

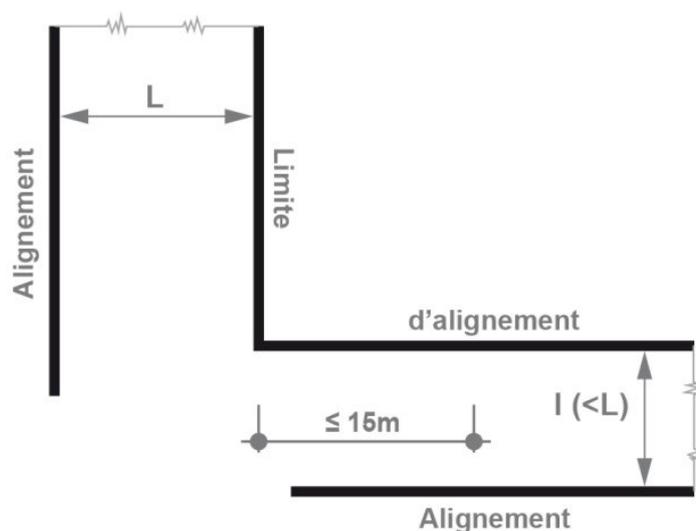


ART. UA 10.2 - 10.3 - 10.5
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
POUR AUTRES VOIES

- 10.3** A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point ~~du bâtiment~~ de la façade (cf. définitions) projeté au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).
- 10.4** A l'angle d'îlots délimités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une distance au plus égale à 15 m comptée à partir de l'extrémité du pan coupé lorsqu'il est rendu obligatoire, ou à partir de l'intersection des deux alignements en l'absence de pan coupé (suivant croquis).

Illustration





10.5 A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

10.6 En cas de changement de destination, il convient de se reporter à l'article 2.5.

10.7 Cas particulier des OAP.

Dans le cas où la construction est concernée par l'application d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), des hauteurs différentes pourront être appliquées de manière tout à fait ponctuelle si elles sont identifiées expressément dans le schéma de l'OAP.

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

11.1.1 Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.2 En zone UA a les bâtiments et/ou les ouvrages à édifier et/ou à modifier (surélévation, extension, ravalement...) ne doivent pas porter atteinte à l'ambiance urbaine traditionnelle et originale.

Cette ambiance urbaine se caractérise notamment par :

- l'harmonie et l'osmose entre le bâti, son jardin et ses clôtures ;
- le séquençage et le rythme sur la rue enrichissants et qualifiants;
- la variété des perspectives urbaines

- les angles de rues parfois dégagés et aérés
- les sous-secteurs pavillonnaires de caractère homogène et continu
- le rôle écologique des masses vertes privées
- les ensembles d'habitation à taille humaine et largement végétalisés
- la qualité architecturale intrinsèque

Pour l'application de cet article, il est ici fait expressément renvoi à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au Quartier de La Garenne Centre et ses abords.

11.1.3 Traitement des façades

Dans le cas où la façade sur voie publique présente une longueur supérieure à 30 m, les restaurations, reconstructions éventuelles et constructions neuves doivent respecter, dans le jeu des façades, le rythme parcellaire d'origine. Celui-ci est en moyenne de 20 m.

11.2 **Constructions existantes**

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 Constructions neuves

- 11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois...
- 11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.
- 11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures- terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- Pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, etc.),
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage de bureaux,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

Toitures- terrasses accessibles

- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées :
 - Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
 - Pour les constructions à usage de bureaux.
- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.
- A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

Les édicules sur toitures- terrasses

Les édicules sur toitures- terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

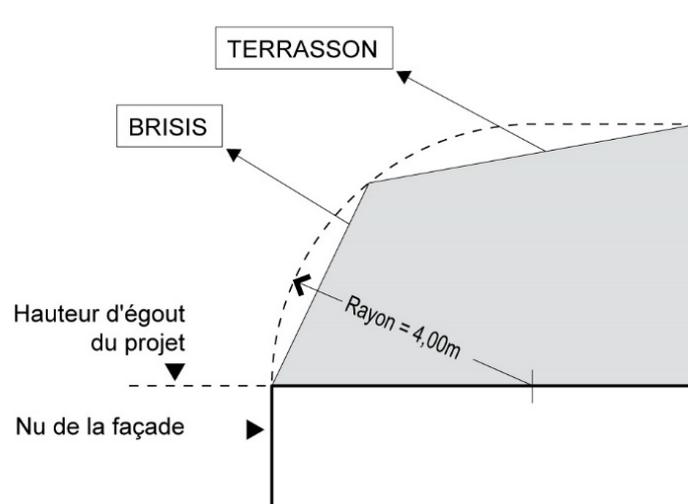
11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

- Présenter une pente minimum de 30%.

Ou

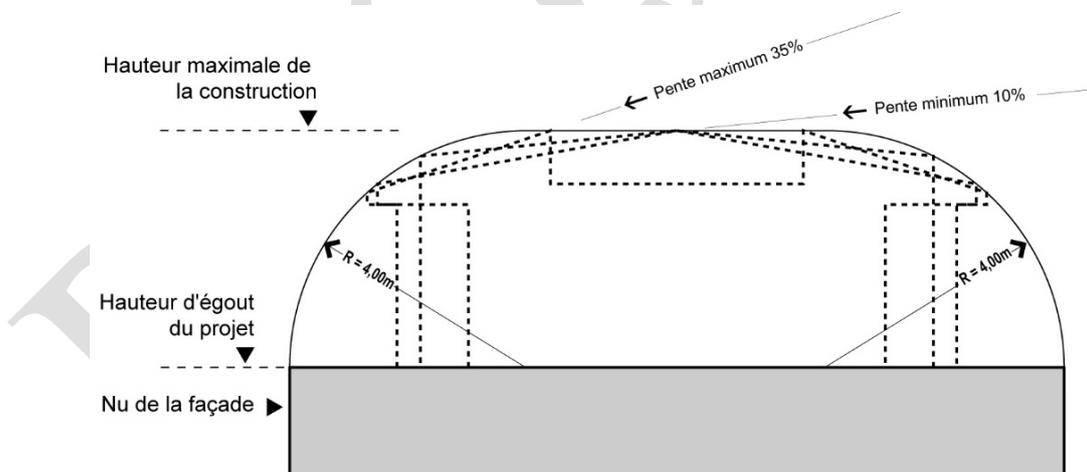
- Etre de type « Mansart » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

- S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches, etc.) doivent être traités avec soin.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

11.6 Equipements liés aux énergies renouvelables

Pour les équipements publics existants, les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial.

Pour les constructions nouvelles d'équipement public, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront intégrés dans le pan de la toiture ;
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après.

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées obligatoirement en sous-sol sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%,

sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre d'aires de stationnements pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement. - En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. - En secteur UA f, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante

ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.

3- Les autres catégories de logements :

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² S.P. (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement).

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Bureaux

1 place par tranche de 65 m² de S.P.
Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de S.P. dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.

Commerces

- Entre 0 et 150 m² S.P. Aucune place n'est exigée.
- Entre 150 et 300 m² S.P. 1 place par tranche de 50 m² de S.P. (2 places minimum).
- Entre 300 et 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 30 m² de S.P.
- Supérieur à 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 25 m² de S.P.

Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, (distance appréciée à partir de leur entrée principale), ces normes de stationnement sont réduites à :

- Entre 150 et 300 m² **S.P.**
- Entre 300 m² et 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 75 m² de **S.P.**
- Supérieur à 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 50 m² de **S.P.**

1 place par tranche de 40 m² de **S.P.**

Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.

Artisanat, industrie, entrepôts	1 place pour 100 m ² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m ² S.P.
Hôtels	1 place pour 3 chambres.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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.

12.1.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² **S.P.**, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

- 12.1.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.
- 12.1.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.
- 12.1.8 Une aire de stationnement, au moins, doit être prévue pour les vélos à raison :
- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
 - d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de S.P. de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12 .2: Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, en sous-sol ou en surface, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat.

80% des aires stationnement pour les véhicules motorisés doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, EHPAD,</p>	<p>Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire</p>

foyer de jeunes travailleurs, résidences communales, des possibilités de desserte par les services etc.)

transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.

Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.

Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute, etc.).

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

12.3: Règles applicables en secteur UA d

12.3.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, en sous-sol ou en surface, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat.

80% des aires stationnement pour les véhicules motorisés doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

12.3.2 Nombre d'aires de stationnements pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Logement locatif social	Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : - En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt

	<p>aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>- En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.</p>
<p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre 0 et 150 m² S.P. - Entre 150 et 300 m² S.P. • Entre 300 et 2 000 m² S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P. 	<p>Aucune place n'est exigée.</p> <p>1 place par tranche de 50 m² de S.P. (2 places minimum)</p> <p>1 place par tranche de 30 m² de S.P.</p> <p>1 place par tranche de 25 m² de S.P.</p> <p>Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, (distance appréciée à partir de leur entrée principale), ces normes de stationnement sont réduites à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 150 et 300 m² S.P. • Entre 300 m² et 2 000 m² S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P.
<p>Il est précisé que l'application de la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.</p>	
<p>Autres destinations</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être apprécié notamment au regard de la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur de la construction.</p> <p>Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de livraison de la construction.</p>

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3.3 En application des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation de stationnement édictées à l'article 12.3.2 sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.3.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.3.2, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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.

12.3.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² S.P., le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.3.2.

12.3.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.3.2.

12.3.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.3.8 Une aire de stationnement, au moins, doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de S.P. de bureau, de commerce ou d'artisanat. »

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement rendues obligatoires par l'article 12, 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 En zone UA a, pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², 15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

En zone UA a, pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

En zone UA a, pour toute construction nouvelle, 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.

Pour l'application de cet article, il sera pris en compte l'assiette foncière d'origine à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

Il est rappelé que conformément à l'article R 431-9 du Code de l'Urbanisme, les projets de constructions doivent être accompagnés d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre et à créer. Dans ce cadre, les projets de construction doivent respecter le principe de la conservation au maximum des espaces paysagers existants, en particulier les arbres.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement futur.

Tout ou partie d'espace paysager supprimé doit être reconstitué sur le terrain d'assiette du projet.

13.3 En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin.

13.4 Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger. Ces arbres remarquables sont repérés par un point vert.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UE

PROJET

La zone UE a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale qui la caractérise sans obérer pour autant le nécessaire renouvellement urbain sur cette zone.

Elle permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistantes.

La zone UE comprend un sous-secteur UEa à vocation d'équipements publics dont les règles diffèrent aux articles 6, 7 et 11 pour la construction de ces équipements publics.

La zone UE comprend un sous-secteur UEb, à vocation d'activités économiques et selon les dispositions des OAP le cas échéant, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation, dont les règles diffèrent à l'article 1.

Sur le secteur « Europe-Est », une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G) a été instituée, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la modification n°14, dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration dudit secteur aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. Cette servitude délimitée au sein du document graphique 4.8 ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** Les constructions à destination industrielle.
- 1.2** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.3** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.1. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.
- 1.4** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.5** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

- 1.6 Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable.
- 1.7 En sous-secteur UEb, les constructions nouvelles à destination d'habitation.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2 L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3 Pour les constructions existantes excédant l'emprise et la hauteur au sol autorisée, les changements de destinations sont autorisés dans la limite de l'emprise et de la hauteur existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

En application de l'article L.151- 15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée en vue d'assurer le respect des objectifs de mixité sociale au sein des programmes de logements.

Elle impose pour les programmes de logements qu'un pourcentage des logements soit affecté aux logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Sur les secteurs définis sur le document graphique 4.6 : pour tous les nouveaux programmes de logements de plus de 800 m² SP, 30% du nombre de logements réalisés doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, sera arrondi à l'entier immédiatement inférieur.

2.6 Secteurs de majoration

Au titre de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, au sein des secteurs identifiés sur le document graphique 4.6, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et

de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur. Les éléments mentionnés à l'article 10.7 devront être respectés.

- 2.7 Sur le secteur « Europe- Est », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 100m² de surface de plancher, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'en limite de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

6.1 Implantation

Constructions existantes

6.1.1 Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, dont l'implantation ne respecte pas l'article 6.1.2, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans le reculement quand elle existe.

Constructions nouvelles

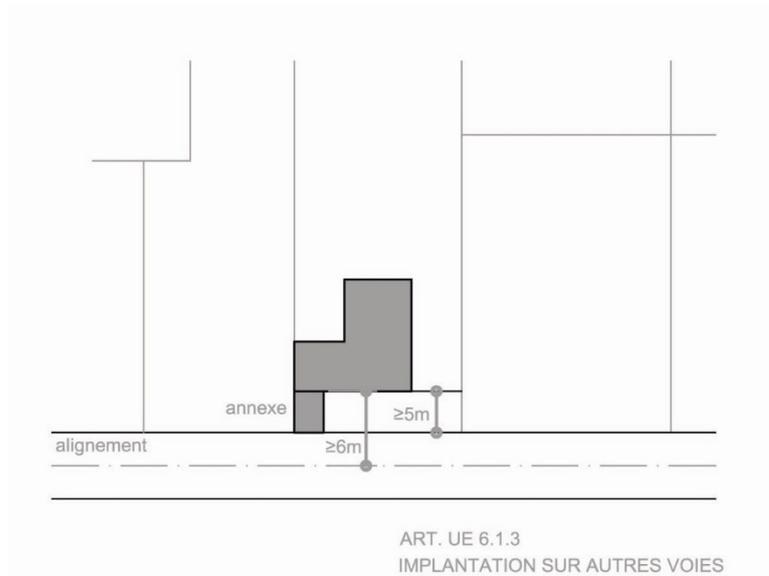
6.1.2 Sur les axes suivants :

A l'exception des saillies, les constructions doivent être implantées à l'alignement le long des rues suivantes :

- Rue Hérold.
- Rue Martin Bernard (entre Médéric et Châteaudun).
- Rue de Châteaudun (uniquement dans sa partie bordant la Place de la Liberté).

6.1.3 Sur les autres voies

- A l'exception des annexes (ex : boxes, locaux poubelles, dispositifs de récupération des eaux pluviales, etc.) et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe des voies.
- A l'exception des annexes (ex : boxes, locaux poubelles, dispositifs de récupération des eaux pluviales, etc.) et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 5 m de l'alignement.



6.1.4 Dans le sous-secteur UEa, les équipements publics peuvent être implantés :

- à l'alignement actuel ou futur,
- ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.

Des retraites partiels ou ponctuels au-delà de cinq mètres sont acceptés pour autant qu'ils n'excèdent pas 20% du linéaire de façade concerné.

6.2 Pans coupés

6.2.1 Règle générale

En l'absence d'indications particulières figurant sur le document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Cet article ne s'applique pas à l'intersection d'une voie publique et d'une voie privée inférieure à 5 m.

6.3 Saillies

6.3.1 Les saillies sur alignement :

6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :

- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50 m du sol mesurée au niveau du trottoir.
- avoir une profondeur maximale de 0.80 m.

6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement (cf. définitions)

7.1.1 Construction existante

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- suivant les règles applicables aux constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

La surélévation d'un niveau et l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.1.2 Construction nouvelle

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement imposé à l'article UE.6.1.2 ou de la marge de reculement imposée à l'article UE.6.1.3, les façades latérales de la construction peuvent :

- a) être implantées sur les limites à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) être implantées en retrait des limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement imposé à l'article UE.6.1.2 ou de la marge de reculement imposée à l'article UE.6.1.3, les façades latérales de la construction doivent s'écarter des limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Toutefois, les façades latérales de la construction peuvent être implantées sur les limites aux conditions cumulatives suivantes :

- si elles s'adossent à une construction existante et implantée sur le terrain voisin,
- si la ou les façades latérales de la construction sont de dimensions inférieures ou égales à la construction existante et implanté sur le terrain voisin,
- la construction s'insère dans l'héberge de la construction existante et implantée sur le terrain voisin.

Pour l'application de cet article, la construction existante et implanté en limite sur le terrain voisin à laquelle il est fait référence doit être en bon état.

7.1.3 **En cas d'implantation en retrait des limites**, les constructions, à l'exception des saillies, doivent respecter simultanément les règles définies ci-après :

Façades principales

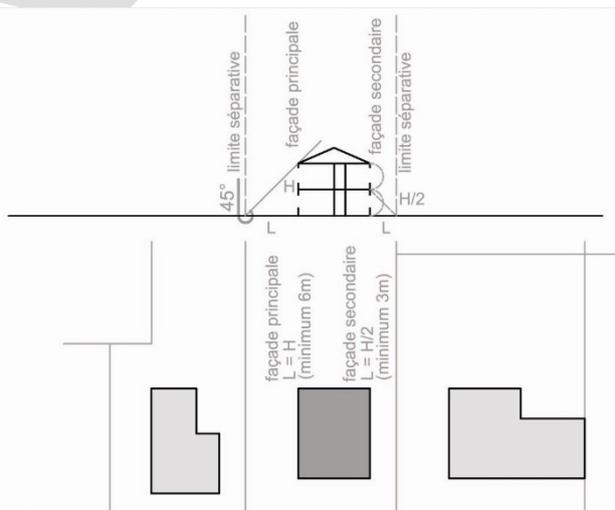
Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



7.2 Par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle

7.2.1 Construction existante

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- suivant les règles applicables aux constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2 Construction nouvelle

Les façades arrières ou latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Toutefois, pour une construction non affectée à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, les façades arrière d'une construction peuvent être implantées sur les autres limites, dont celles de fond de parcelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20m.

7.3 Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- sur limites séparatives et limites de fond de parcelles si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- ou en retrait des limites séparatives et limite de fond de parcelle. Dans ce cas, elles-ils doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.3.

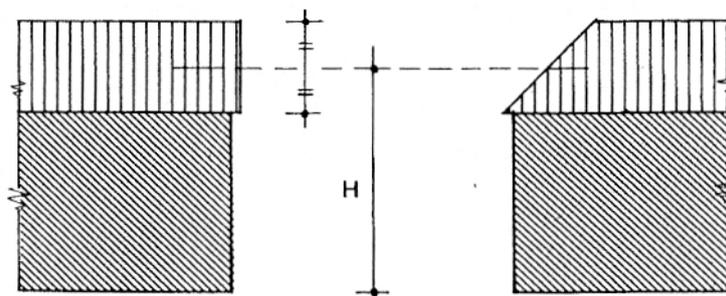
Dans le sous-secteur UEa, les équipements publics peuvent être implantés :

- soit en limite séparative pour autant que chaque façade concernée ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, chaque façade concernée doit, au minimum, s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du Code civil.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de

l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article UE 8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

- 7.5** Pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le niveau du trottoir jusqu'au point médian situé entre le niveau du faîtage et celui de l'égout du toit (cf. article 7.1.3).



ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2 Constructions nouvelles

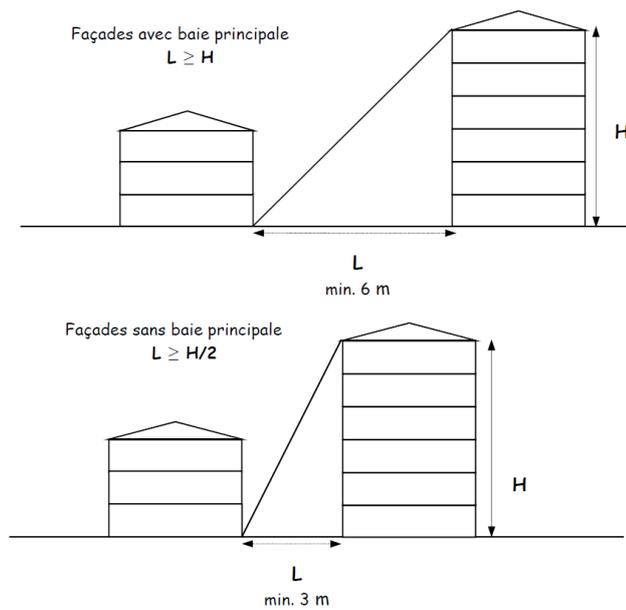
- 8.2.1 A l'exception de la distance entre une construction principale et une construction annexe (garage, remise, etc.), la construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, doit respecter les dispositions suivantes :

La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute ($L \geq H$), avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.

ou

- A la moitié de la façade la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



- 8.2.2 La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade d'une construction annexe (garage, remise, etc.) non contiguë à la construction principale doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

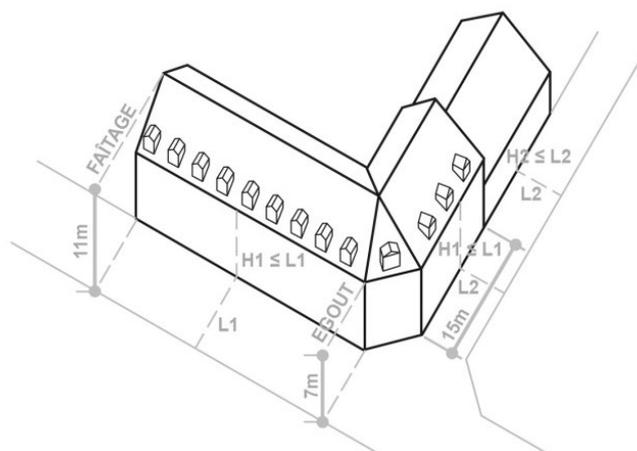
- 9.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif (cf. définitions).
- 9.3 En cas de changement de destination, il convient de se reporter à l'article 2.4.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

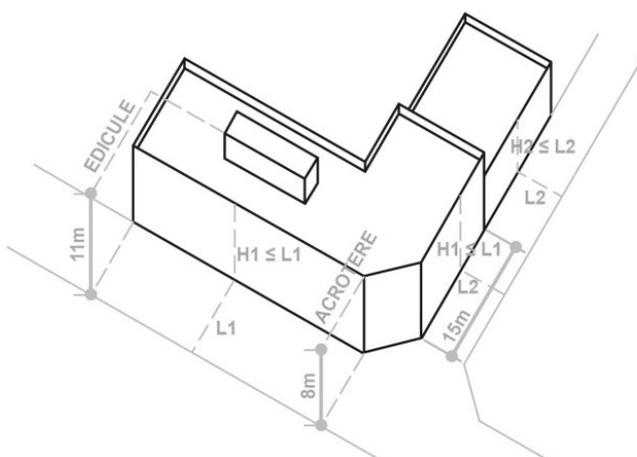
La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et doit respecter les règles suivantes :

- 10.1 La hauteur des bâtiments doit respecter les règles suivantes :

- 7 m à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 11 m au faîtage pour les toitures en pentes, les toitures « Mansard » et les toitures des étages en attique.
- 11 m pour les édicules sur toitures-terrasses.



ART. UE 10.1 - 10.4 - 10.5
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



ART. UE 10.1 - 10.4 - 10.5
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1.1 Application de la règle 10.1 l'ensemble de la zone pour les constructions existantes.

Pour toute restructuration, extension et surélévation d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°7 du PLU, les hauteurs maximales sont par dérogation comptées à partir du niveau du plancher bas du rez-de-chaussée.

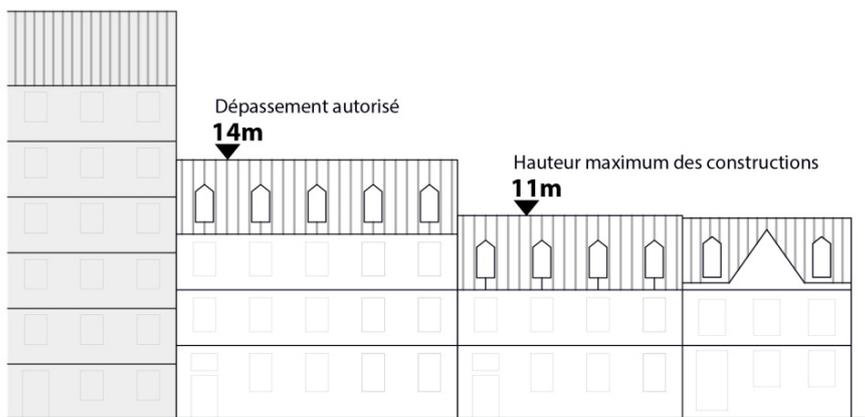
10.1.2 Dépassement de la hauteur totale maximale autorisée dans l'ensemble de la zone pour les constructions neuves.

Un dépassement des hauteurs fixées à l'article 10.1 peut être accordé lorsqu'un bâtiment s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°7 du PLU dépassant ces hauteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux bonnes insertions urbaines du projet.

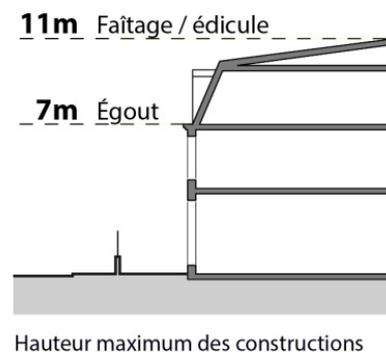
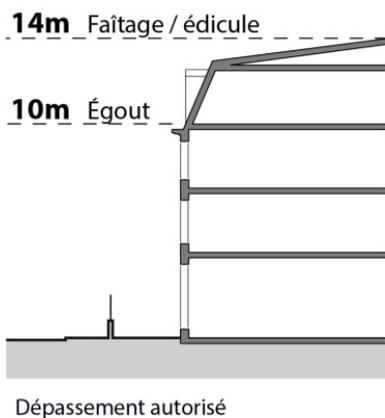
Ce dépassement ne pourra excéder les hauteurs suivantes :

- 10 m à l'égout du toit ou 11 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 14 m au faitage pour les toitures en pentes, les toitures « Mansard » ou toiture des étages en attique.
- 14 m pour les édicules sur toitures-terrasses.

Construction existante



ART. UE 10.1.2
DÉPASSEMENT DE LA HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE



ART. UE 10.1.2
DÉPASSEMENT DE LA HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

10.2 Toutefois, pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif, la hauteur des bâtiments peut respecter les règles suivantes :

- 12 m à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

- 15 m au faîtage pour les toitures en pentes, toitures « Mansard » et les toitures des étages en attiques.
- 15 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

Dans le sous-secteur UE a, la hauteur des bâtiments peut respecter les règles suivantes :

- 15 m à l'égout du toit ou 15 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 18 m au faitage pour les toitures en pentes, toitures « Mansard » et les toitures des étages en attiques.
- 17 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

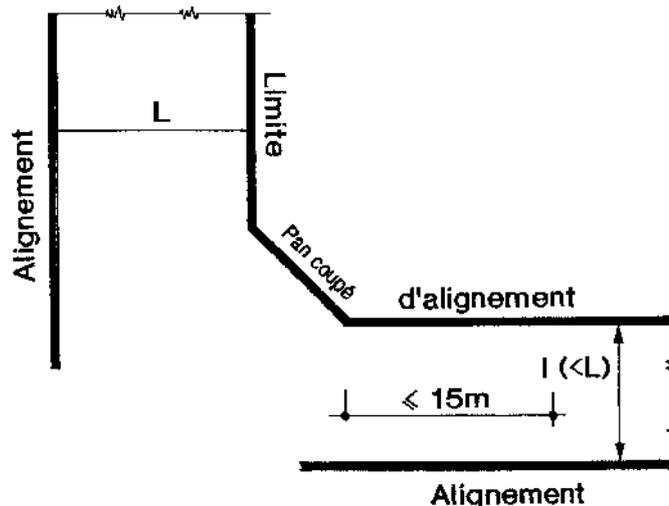
10.3 En cas de changement de destination, il convient de se reporter à l'article 2.4.

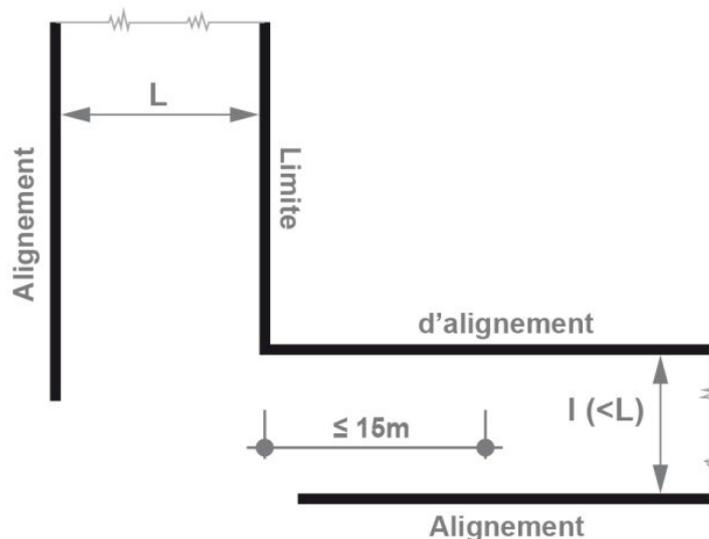
10.4 A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point ~~du bâtiment~~ de la façade (cf. définitions) projeté au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

Dans le sous-secteur UE a, la règle ci-avant n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics.

10.5 A l'angle d'îlots délimités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une distance au plus égale à 15 m comptée à partir de l'extrémité du pan coupé lorsqu'il est rendu obligatoire, ou à partir de l'intersection des deux alignements en l'absence de pan coupé (suivant croquis).

Illustration





10.6 A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

10.7 Secteurs de majoration définis sur le document graphique 4.6

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration des règles relatives à la hauteur.

Cette majoration est égale au pourcentage de logements sociaux sur la totalité du programme dans la limite de 30% du programme total. L'ensemble des autres articles devra être appliqué conformément au règlement du PLU en vigueur.

10.8 Cas particulier des OAP.

Dans le cas où la construction est concernée par l'application d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), des hauteurs différentes pourront être appliquées si elles sont identifiées expressément dans le schéma de l'OAP.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments et/ou les ouvrages à édifier et/ou à modifier (surélévation, extension, ravalement...) ne doivent pas porter atteinte à l'ambiance urbaine traditionnelle et originale de la zone UE.

Cette ambiance urbaine se caractérise notamment par :

- l'harmonie et l'osmose entre le bâti, son jardin et ses clôtures
- le séquençage et le rythme sur la rue enrichissants et qualifiants
- la variété des perspectives urbaines
- les angles de rues parfois dégagés et aérés
- les sous-secteurs pavillonnaires de caractère homogène et continu
- le rôle écologique des masses vertes privées
- les ensembles d'habitation à taille humaine et largement végétalisés
- la qualité architecturale intrinsèque des constructions

Pour l'application de cet article, il est ici fait expressément renvoi à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au Quartier de La Garenne Centre et ses abords.

11.2 Constructions existantes

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes, etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 Constructions neuves

- 11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.

- 11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.
- 11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis, etc.) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings, etc.) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures- terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- Pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures -terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

Toitures-terrasses accessibles

- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.
- A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 20% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 20% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

Dans le sous-secteur UE a, les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sans restriction pour les équipements publics.

Les édicules sur toitures- terrasses

Les édicules sur toitures- terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Dans le sous-secteur UE a, la règle ci-avant n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics.

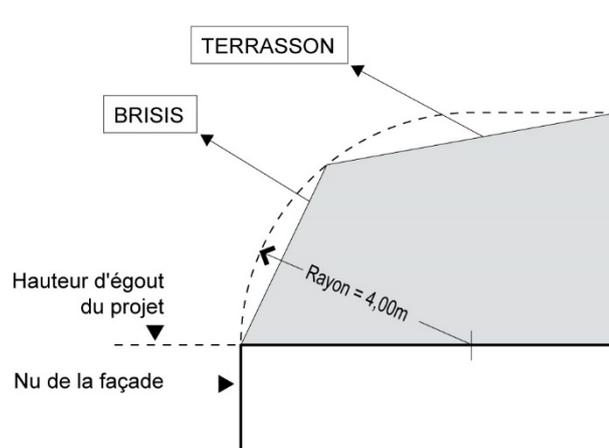
11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

- Présenter une pente minimum de 30%.

ou

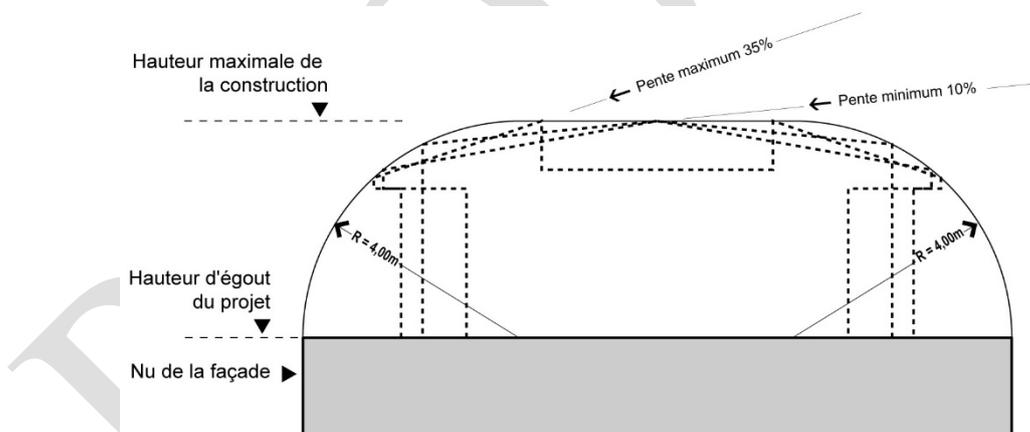
- Etre de type « Mansard » : dans ce cas elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2 m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir).

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

11.5.3 Les règles ci avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics et d'intérêt collectif.

11.6 Equipements liés aux énergies renouvelables

Pour les équipements publics existants, les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial.

Pour les constructions nouvelles d'équipement public, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture ;
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement peuvent être réalisées soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement. - En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'Urbanisme. - Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire

au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.

3- Les autres catégories de logements :

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 60 m² S.P. (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement).

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Bureaux

1 place par tranche de 65 m² de S.P.

Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de S.P. dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.

Commerces

- Entre 0 et 150 m² S.P.

Aucune place n'est exigée.

- Entre 150 et 300 m² S.P.

1 place par tranche de 50 m² de S.P.
(2 places minimum).

- Entre 300 et 2 000 m² S.P.

1 place par tranche de 30 m² de S.P.

- Supérieur à 2 000 m² S.P.

1 place par tranche de 25 m² de S.P.

Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale, les normes de stationnement sont réduites à :

• Entre 150 et 300 m² S.P.

1 place par tranche de 75 m² de S.P.

• Entre 300 m² et 2 000 m² S.P.

1 place par tranche de 50 m² de S.P.

• Supérieur à 2 000 m² S.P.

1 place par tranche de 40 m² de S.P.

Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.

Artisanat, industrie, entrepôts	1 place pour 100 m ² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m ² S.P.
Hôtels	1 place pour 3 chambres.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2 il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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.

12.1.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² **S.P.**, le nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.8 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de **S.P.** de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12 .2: Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques soit en surface ou en sous-sol sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Normes de stationnement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs, résidences services...).	<p>Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.</p> <p>Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.</p> <p>Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour</p>

les seuls stationnements de très courte durée
(type dépose-minute...).

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application de cet article, sera prise en compte l'unité foncière d'origine à la date d'approbation de la modification n°12 du PLU.

13.1 *Constructions existantes*

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², ~~60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers dont +15 %~~ au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 *Constructions neuves*

Pour toute construction nouvelle, 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.3 En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin.

13.4 Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger. Ces arbres remarquables sont repérés par un point vert.

Il est rappelé que conformément à l'article R 431-9 du Code de l'Urbanisme, les projets de constructions doivent être accompagnés d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre et à créer. Dans ce cadre, les projets de construction doivent respecter le principe de la conservation au maximum des espaces paysagers existants, en particulier les arbres.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;

- de même port ;
- de même développement futur.

Tout ou partie d'espace paysager supprimé doit être reconstitué sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

PROJET

ZONE UL

PROJET

La zone UL a pour vocation l'accueil d'installations sportives et d'espaces verts.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous modes d'occupation du sol et constructions de toutes natures autres que celles soumises à condition à l'article 2.

ARTICLE UL.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments achevés à la date d'entrée en vigueur du PLU, à condition qu'ils correspondent au fonctionnement de la zone.
- 2.2** Les ouvrages et constructions nouveaux, à condition qu'ils soient destinés au fonctionnement et à l'entretien des espaces naturels, aménagements de plein air, et locaux à usage d'activités sportives.
- 2.3** Les logements de gardiennage à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et déchets liés à l'activité doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

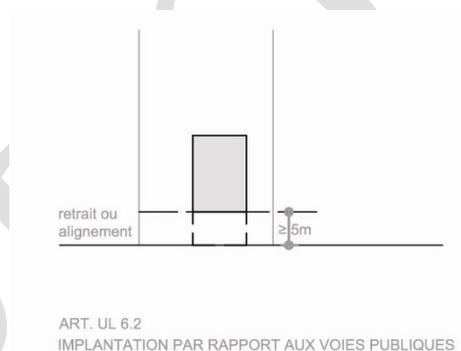
6.1 Constructions existantes

Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, dont l'implantation ne respecte pas l'article 6.2, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement quand elle existe.

6.2 Constructions nouvelles

A l'exception des clôtures, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m minimum.



ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

7.1 Constructions existantes

7.1.1 La surélévation et l'extension d'un bâtiment achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2 Constructions nouvelles

7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter en retrait conformément aux règles définies ci-dessous.

Façades principales

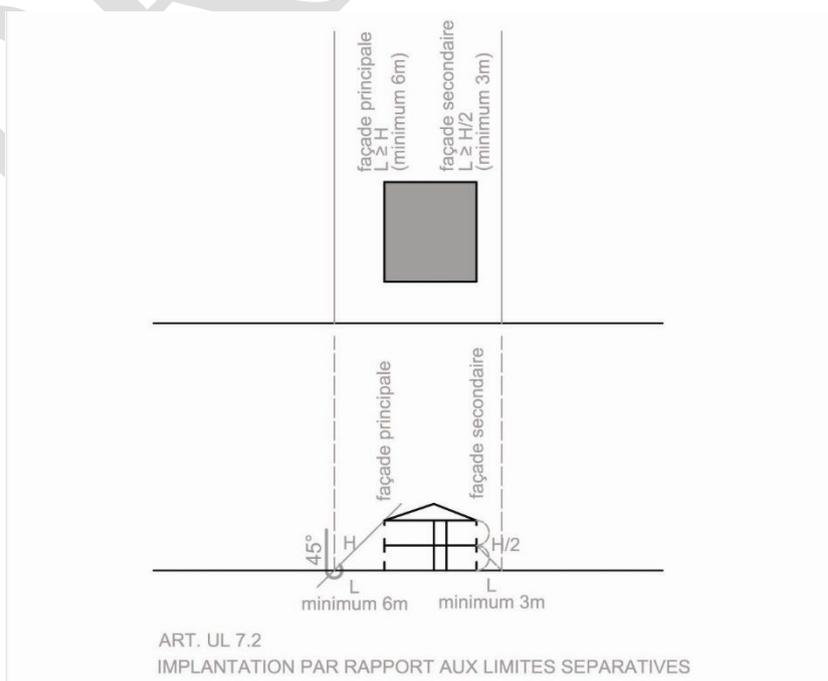
Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



ARTICLE UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

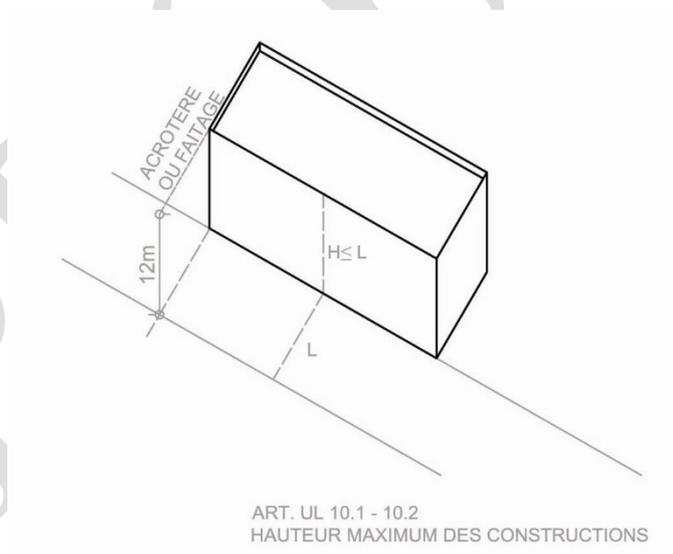
ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et doit respecter les règles suivantes :

- 10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.
- 10.2 A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point ~~du bâtiment~~ de la façade (cf. définitions) projeté au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).



ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes, etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 Constructions neuves

11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.

11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.

11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Sans objet.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PROJET

ZONE UPM1

La vocation de la zone UPM1 est de structurer la tête d'îlot situé au droit de la place de la Liberté, à l'angle des rues Voltaire et Sartoris, afin de reconstituer un front bâti continu et homogène.

ARTICLE UPM1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.
- 1.3** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.5** Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable à l'exception, le cas échéant, de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UPM1.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

- 2.3** Le long des voies concernées par les « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.1, les constructions nouvelles devront comporter des

locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Les locaux commerciaux et artisanaux supprimés doivent être reconstitués au sein de l'unité foncière.

ARTICLE UPM1.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UPM1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales :

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE UPM1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UPM1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILLS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

6.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.

6.2 Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction hors emprise maximale constructible en superstructure telle que définie sur le document graphique, il sera fait application des règles définies pour la zone UA.

6.3 Saillies

6.3.1 Les saillies sur alignement :

6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :

- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50m du sol mesurée au niveau du trottoir.
- avoir une profondeur maximale de 0.80m.

6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE UPM1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

7.1 Les constructions doivent être implantées dans l'emprise maximale figurant sur le document graphique, soit sur limites, soit en retrait conformément aux dispositions de l'article 7.2.

Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction hors emprise maximale constructible en superstructure telle que définie sur le document graphique, il sera fait application des règles définies pour la zone UA.

7.2. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions (hors saillies) doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

7.2.1 Par rapport aux limites de la zone

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article UPM1.8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

Exception : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes disposées sur les rampants de toitures.

7.2.3 Par rapport aux limites intérieures des parcelles cadastrales actuelles incluses dans la zone :

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

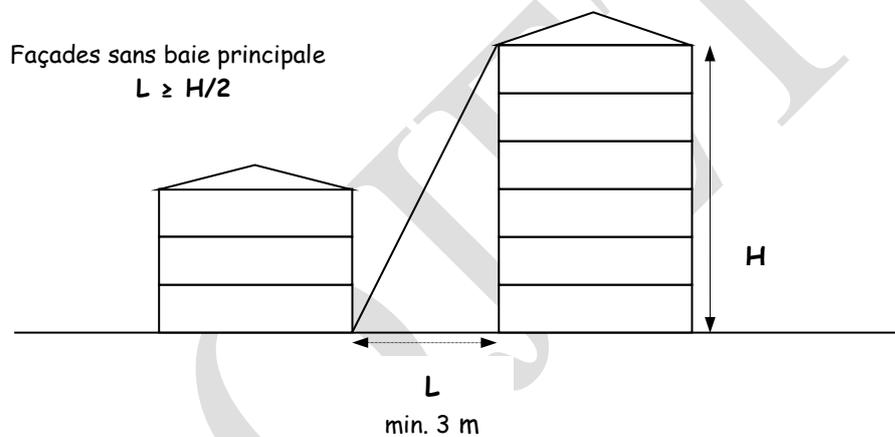
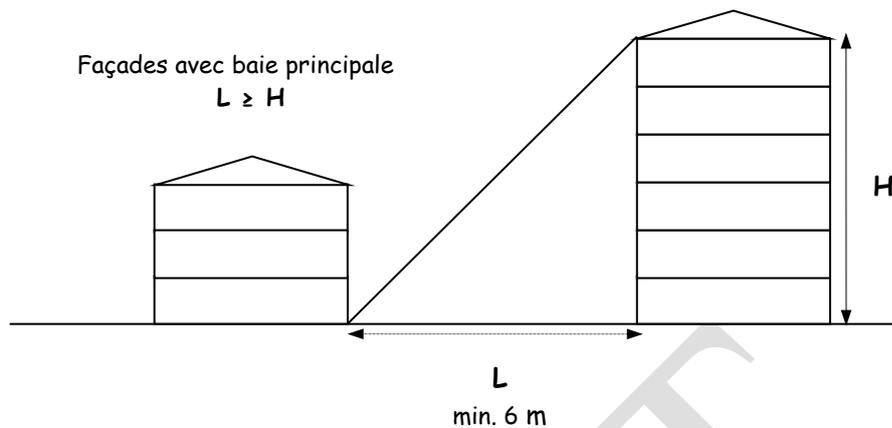
En cas d'ouverture de vue, un retrait de 1,90 m minimum par rapport à la limite séparative devra être respecté.

ARTICLE UPM1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade, doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.
- ou
- A la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



- 8.2** Pour l'application de l'article 8.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës.
- 8.3** Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction hors emprise maximale constructible en superstructure telle que définie sur le document graphique, il sera fait application des règles définies pour la zone UA.

ARTICLE UPM1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut dépasser l'emprise figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPM1.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et doit respecter les prescriptions indiquées sur le document graphique.

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction hors emprise maximale constructible en superstructure telle que définie sur le document graphique, il sera fait application des règles définies pour la zone UA.

ARTICLE UPM1.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes

Les opérations de réhabilitation-rénovation ne doivent pas dénaturer l'aspect général de la construction existante.

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit intégrés.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 *Constructions neuves*

- 11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.
- 11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.
- 11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 *Toitures*

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures- terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- Pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

Toitures- terrasses accessibles

- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.
- A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

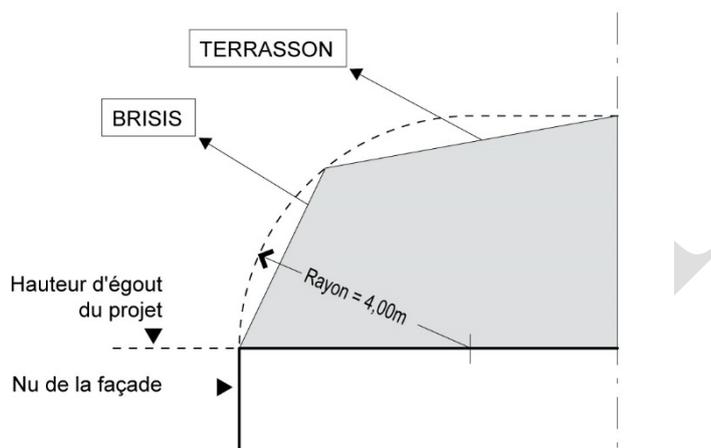
Les édicules sur terrasses

Les édicules sur terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

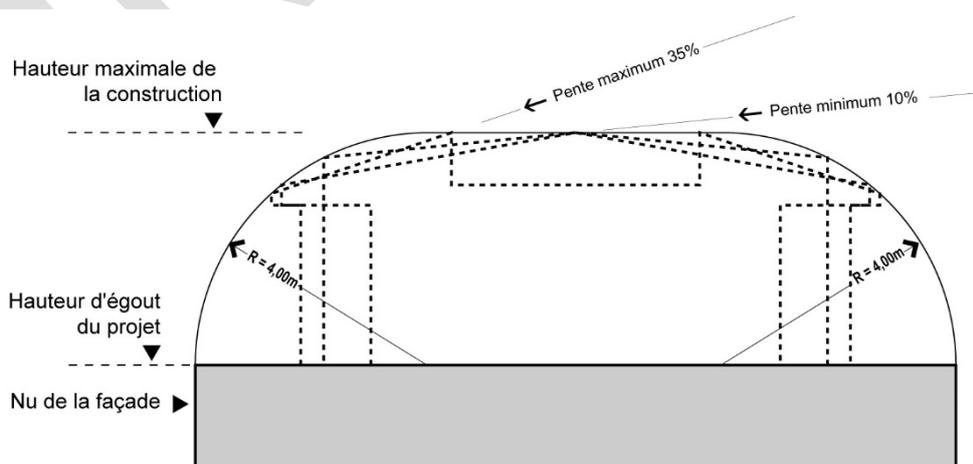
- Présenter une pente minimum de 30%.
- Ou
- Etre de type « Mansard » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

ARTICLE UPM1.12 - STATIONNEMENT

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, les aires de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en sous-sol soit sur le terrain d'assiette de ladite opération soit dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du

présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre de stationnements :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">- En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement.- En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'Urbanisme.- Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la

fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.

3- Les autres catégories de logements :

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² S.P. (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement).

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Bureaux

1 place par tranche de 65 m² de S.P.
Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de S.P. dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.

Commerces

- Entre 0 et 150 m² S.P.
- Entre 150 et 300 m² S.P.
- Entre 300 et 2 000 m² S.P.
- Supérieur à 2 000 m² S.P.

Aucune place n'est exigée.
1 place par tranche de 50 m² de S.P. (2 places minimum).
1 place par tranche de 30 m² de S.P.
1 place par tranche de 25 m² de S.P.

Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale, les normes de stationnement sont réduites à :

- Entre 150 et 300 m² S.P. 1 place par tranche de 75 m² de S.P.
- Entre 300 m² et 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 50 m² de S.P.
- Supérieur à 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 40 m² de S.P.

Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.

Artisanat, industrie, entrepôts	1 place pour 100 m ² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m ² S.P.
Hôtels	1 place pour 3 chambres.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2 il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

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.

12.1.4 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² **S.P.**, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.5 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.7 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de **S.P.** de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12.2 : Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en surface ou en sous-sol, soit sur le terrain d'assiette du projet soit dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, EHPAD, foyer jeunes travailleurs, résidences services...).	Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.

Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.

Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute...).

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

ARTICLE UPM1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement rendues obligatoires par l'article 12, 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin.

ARTICLE UPM1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PROJET

ZONE UPM2

La zone UPM 2 a pour vocation de renforcer le statut d'axe majeur du boulevard de la République. Cet objectif se traduit par la requalification des têtes d'îlots convergeant au niveau du carrefour qui permettra de constituer un front bâti continu haut, et par la restructuration du carrefour République/Joffre/Sartoris/Gabriel Péri.

ARTICLE UPM2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.
- 1.3** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.5** Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable à l'exception, le cas échéant, de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UPM2.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

- 2.3** Le long des voies concernées par les « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.1, les constructions nouvelles devront comporter des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Les locaux commerciaux et artisanaux supprimés doivent être reconstitués au sein de l'unité foncière.

ARTICLE UPM2.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UPM2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE UPM2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UPM2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

6.1 Implantation

Constructions existantes

- 6.1.1 Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, sur des bâtiments, dont l'implantation ne respecte pas l'article 6.1.2, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement quand elle existe.

Constructions nouvelles

- 6.1.3 Les constructions doivent être implantées à l'alignement conformément aux indications figurant sur le document graphique.

6.2 Pans coupés

Sans objet.

6.3 Saillies

- 6.3.1 Les saillies sur alignement :
- 6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :
- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50 m du sol mesurée au niveau du trottoir.
 - avoir une profondeur maximale de 0.80 m.
- 6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :
Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.
- 6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE UPM2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

7.1 Les constructions doivent être implantées dans l'emprise maximale figurant sur le document graphique, soit sur limites soit en retrait conformément aux dispositions de l'article 7.2.

7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions (hors saillies) doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

7.2.1 Par rapport aux limites extérieures de la zone

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article UPM2.8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

Exception : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes disposées sur les rampants de toitures.

7.2.2. Par rapport aux limites intérieures actuelles ou futures dans la zone

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

En cas d'ouverture de vue, un retrait de 1,90 m minimum par rapport à la limite séparative devra être respecté.

ARTICLE UPM2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

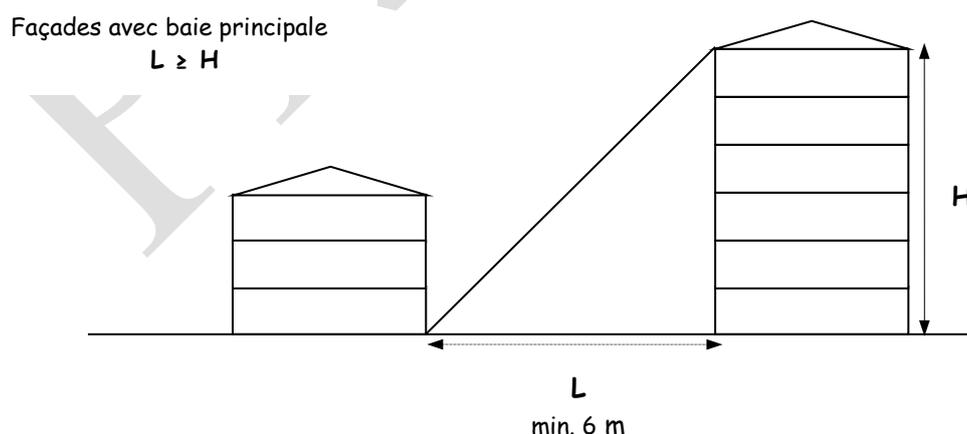
- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2 Constructions nouvelles

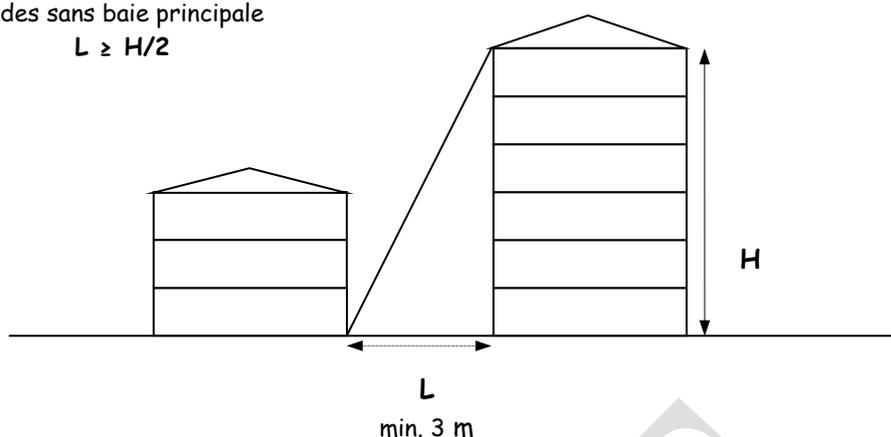
8.2.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade, doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.
- ou
- A la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Façades sans baie principale
 $L \geq H/2$



8.2.2 Pour l'application de l'article 8.2.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës.

ARTICLE UPM2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut dépasser l'emprise figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPM2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et doit les prescriptions indiquées sur le document graphique.

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

ARTICLE UPM2.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes

Sans objet.

11.3 Constructions neuves

- 11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.
- 11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.
- 11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures-terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- Pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

Toitures-terrasses accessibles

- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.
- A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

Les édicules sur toitures- terrasses

Les édicules sur toitures- terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

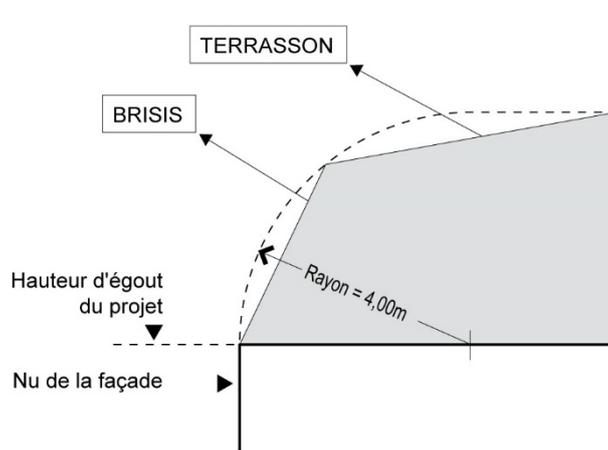
11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

- Présenter une pente minimum de 30%.

Ou

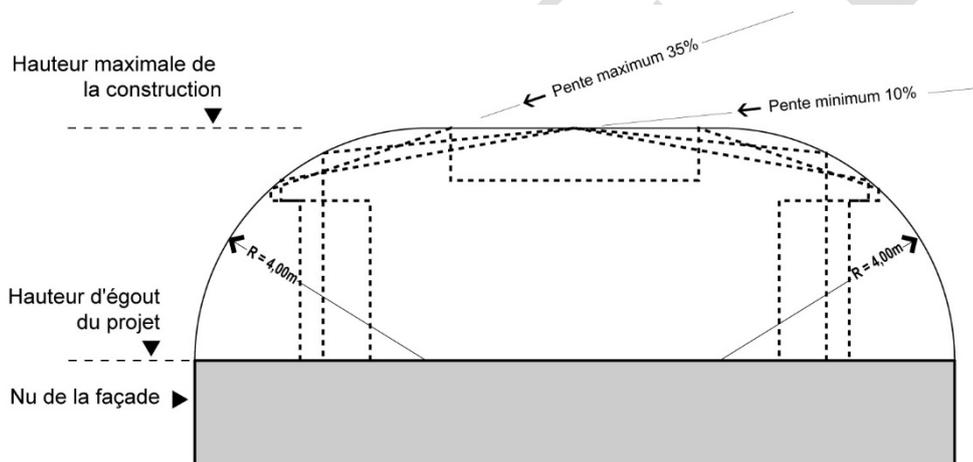
- Etre de type « Mansart » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

- 11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

ARTICLE UPM2.12 - STATIONNEMENT

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé

par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

- En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :

- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.

- Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoin propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.

3- Les autres catégories de logements :

	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² S.P. (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement). - Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.
Bureaux	<p>1 place par tranche de 65 m² de S.P.</p> <p>Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de S.P. dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.</p>
Commerces	<p>Entre 0 et 150 m² S.P. Aucune place n'est exigée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre 150 et 300 m² S.P. 1 place par tranche de 50 m² de S.P. (2 places minimum). • Entre 300 et 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 30 m² de S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 25 m² de S.P. <p>Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale, les normes de stationnement sont réduites à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 150 et 300 m² S.P. 1 place par tranche de 75 m² de S.P. • Entre 300 m² et 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 50 m² de S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 40 m² de S.P. <p>Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.</p>
Artisanat, industrie, entrepôts	<p>1 place pour 100 m² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m² S.P.</p>
Hôtels	<p>1 place pour 3 chambres.</p>

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l' article L. 151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation d'aires de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non -opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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.

12.1.4 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² S.P., le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.5 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.7 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de S.P. de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12.2.2: Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en surface ou en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Nombres d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, EHPAD, foyers jeunes travailleurs, résidences services...).	Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.

Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.

Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute...).

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

ARTICLE UPM2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement rendues obligatoires par l'article 12, 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin.

ARTICLE UPM2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PROJET

ZONE UPM3

La zone UPM 3 est une zone à vocation mixte pouvant accueillir des équipements, des logements et des commerces en rez-de-chaussée.

ARTICLE UPM3.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UPM3.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif, les espaces publics, les logements, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, tout type de résidence service et les activités commerciales sont autorisés.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

ARTICLE UPM3.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UPM3.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme ($<2l/s/ha$), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE UPM3.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UPM3.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

6.1 Implantation

Les constructions doivent s'implanter conformément aux indications figurant sur le document graphique.

6.2 Pans coupés

En l'absence d'indications particulières figurant sur le document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

6.3 Saillies

6.3.1 Les saillies sur alignement :

6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :

- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50 m du sol mesurée au niveau du trottoir.
- avoir une profondeur maximale de 0.80 m.

6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE UPM3.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

- 7.1** Les constructions doivent être implantées dans l'emprise maximale figurant sur le document graphique, soit sur limites soit en retrait conformément aux dispositions de l'article 7.2.
- 7.2** En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions (hors saillies) doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade diminuée de 4 m, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article UPM2.8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

Exception : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes disposées sur les rampants de toitures.

ARTICLE UPM3.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1** A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.

- 8.2** Pour l'application de l'article 8.2.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës.

ARTICLE UPM3.9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1** L'emprise au sol ne peut dépasser l'emprise figurant sur le document graphique.
- 9.2** Les constructions en sous-sol sont autorisées hors emprise figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPM3.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière et ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au document graphique.

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules doivent être intégrés au volume de la toiture.

Un dépassement ponctuel et limité de la hauteur indiquée au document graphique est autorisé pour affirmer l'élément architectural singulier tel qu'indiqué sur le document graphique. Ce dépassement ne doit pas excéder de 3 mètres la hauteur maximale autorisée, ni représenter plus de 10% de la surface totale de la toiture.

ARTICLE UPM3.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes

Les opérations de réhabilitation-rénovation ne doivent pas dénaturer l'aspect général de la construction existante.

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit intégrés.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 **Constructions neuves**

11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.

11.3.2 Pour l'habitation, les fenêtres dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.

11.3.3 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.

11.3.4 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.

11.3.5 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.

11.3.6 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.

11.3.7 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures-terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- Pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

Toitures- terrasses accessibles

- Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.
- A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.
-

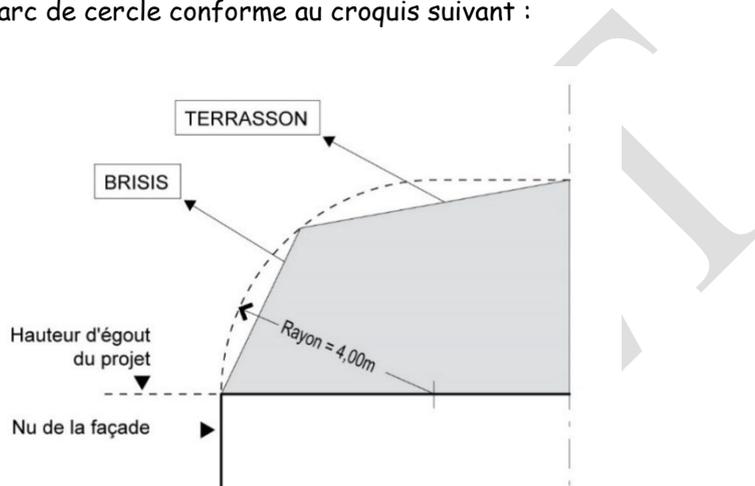
Les édicules sur toitures-terrasses

Les édicules sur terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

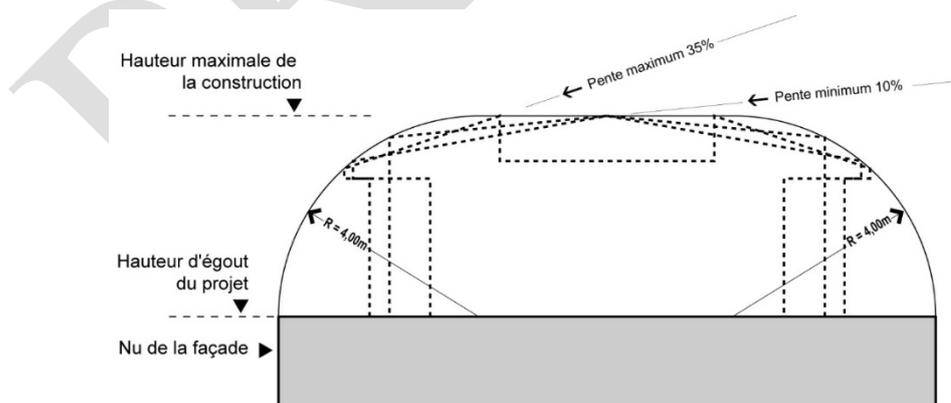
- Présenter une pente minimum de 30%.
- Ou
- Etre de type « Mansart » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas à l'élément architectural singulier mentionné à l'article 10 et figuré au document graphique UPM3.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.

11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

ARTICLE UPM3.12 - STATIONNEMENT

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après.

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol soit sur le terrain d'assiette de ladite opération, soit dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du

présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre de stationnements :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">- En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement.- En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :</p> <p>Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et

de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres, de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.

3-Les autres catégories de logements :

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² SP (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement).

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Commerces

- Entre 0 et 150m² S.P. Aucune place exigée.
- Entre 150 et 300 m² S.P. 1 place par tranche de 50 m² de S.P.
(2 places minimum).
- Entre 300 et 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 30 m² de S.P.
- Supérieur à 2 000 m² S.P. 1 place par tranche de 25 m² de S.P.

Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation d'aires de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2,, il peut en être tenu quitte en

justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

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.

12.1.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² **S.P.**, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.8 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de **S.P.** de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12.2: Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, en surface ou en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement

ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, EHPAD, , foyers jeunes travailleurs, résidences services...).</p>	<p>Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.</p> <p>Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.</p> <p>Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute...).</p>

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

ARTICLE UPM3.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement rendues obligatoires par l'article 12, 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin.

ARTICLE UPM3.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PROJET

ZONE USP1

PROJET

La zone USP1 traduit les objectifs d'aménagement du quartier des Champs-Philippe, des abords du boulevard National et de la Place de Belgique.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- USP1 a : à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (maison relais, logements d'hébergement d'urgence...).
- USP1 b : à vocation mixte de logement libre et de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (foyer jeunes travailleurs, logements familiaux...)
- USP1 c : à vocation d'activités économiques et selon les dispositions des OAP le cas échéant
- USP1 d : à vocation de construction de logements et commerces à réaliser par tranche.

ARTICLE USP1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4** Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable à l'exception, le cas échéant, de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.5** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.2. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.
- 1.6** En sous-secteur USP1c, les constructions nouvelles à destination d'habitation.

ARTICLE USP1.2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3** Pour les constructions existantes excédant l'emprise et la hauteur au sol autorisée, les changements de destinations sont autorisés dans la limite de l'emprise et de la hauteur existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- 2.4** Le long des voies concernées par les « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.2, les constructions nouvelles devront comporter des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Les locaux commerciaux et artisanaux supprimés doivent être reconstitués au sein de l'unité foncière.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

ARTICLE USP1.3- ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE USP1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré- traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme (<2l/s/ha), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P., un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Nota : Le local de stockage devra être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privatifs nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE USP1.5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE USP1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILS PIETONNIERS, EQUIPEMENTS SCOLAIRES...)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies.

6.1 *Implantation*

6.1.1 Constructions existantes (hors emprises opérationnelles)

Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, dont l'implantation ne respecte pas l'article 6.1.2, à la date d'entrée en vigueur du PLU, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement quand elle existe. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

6.1.2 Constructions nouvelles (dans les emprises opérationnelles)

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises opérationnelles comme indiquées sur le document graphique.

Les constructions devront respecter les règles d'implantation à l'alignement obligatoire telles que définies au document graphique.

Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge.

Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction, les constructions futures respecteront l'alignement ou la marge de reculement avant démolition.

6.2 *Pans coupés*

Sans objet.

6.3 Saillies

6.3.1 Les saillies sur alignement :

6.3.1.1 Les saillies le long des voies communales de plus de 8 mètres d'emprise, sont autorisées à la double condition :

- être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50 m du sol mesurée au niveau du trottoir.
- avoir une profondeur maximale de 0.80 m.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics et d'intérêt collectif.

6.3.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

6.3.2 Les saillies sur marge de reculement sont autorisées.

ARTICLE USP1.7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies.

7.1 Constructions existantes (hors emprises opérationnelles)

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2 Constructions nouvelles (dans les emprises opérationnelles)

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.2.1 En cas d'implantation sur les limites séparatives, la façade sur limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions (hors saillies) doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article USP1-8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

7.4 Pour le sous-secteur USP1b

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égal à 15 mètres, avec une possibilité de recul réduit à 2 mètres au minimum sur les parties de bâtiment en retrait à partir du R+5 selon l'indication figurée au document graphique.

7.5 Pour le sous-secteur USP1d

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égal à 3 mètres.

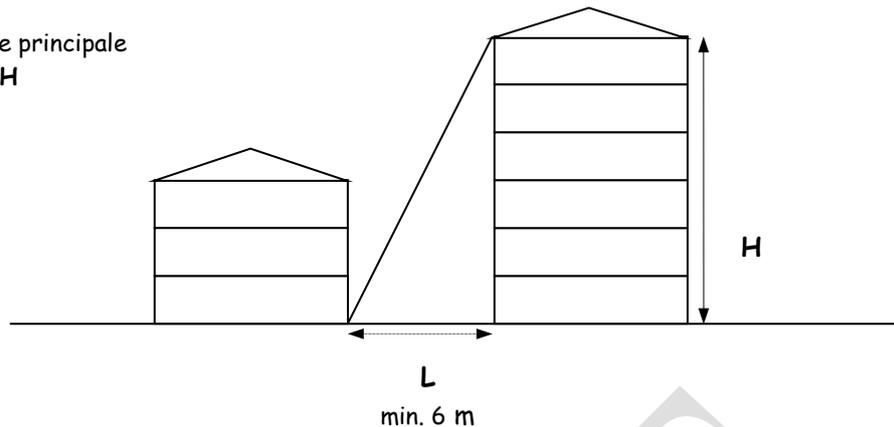
ARTICLE USP1.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

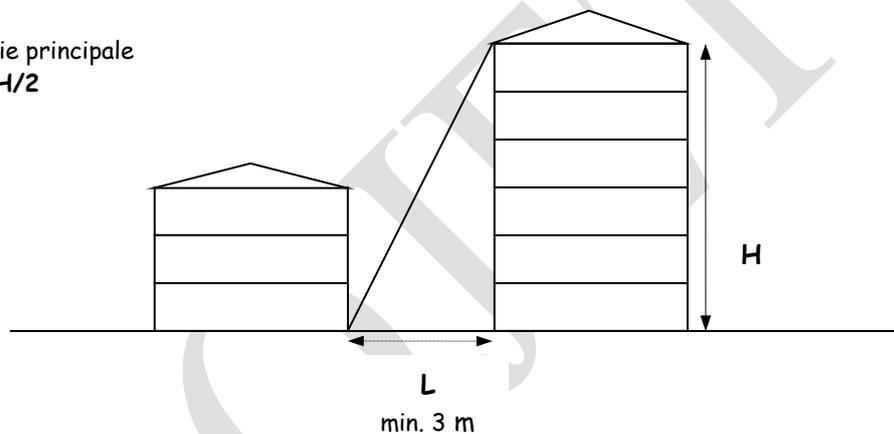
8.1 La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade, doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.
- ou
- A la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

Façades avec baie principale
 $L \geq H$



Façades sans baie principale
 $L \geq H/2$



8.2 Pour l'application de l'article 8.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur USP1 d.

ARTICLE USP1.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Constructions existantes (hors emprise opérationnelles)

- 9.1.1 L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.1.2 En cas de changement de destination, il convient de se reporter à l'article 2.3.
- 9.1.3 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

9.2 Constructions nouvelles (dans les emprises opérationnelles)

- 9.2.1 L'emprise au sol ne peut dépasser la limite des emprises opérationnelles figurant sur le document graphique.

9.2.2 Les constructions en sous-sol sont autorisées hors emprise figurant sur le document graphique.

9.2.3 Dans le cas d'une opération de démolition / reconstruction, les constructions futures respecteront l'alignement ou la marge de reculement avant démolition.

ARTICLE USP1.10-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hors emprises opérationnelles

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit ou 12m à l'acrotère pour les toitures- terrasses.
- 15 m au faîtage pour les toitures en pentes et les toitures des étages en attique.
- 15 m pour les édicules sur toitures- terrasses.

10.2 Dans les emprises opérationnelles

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au document graphique mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'emprise opérationnelle.

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé.

Ces édicules doivent être parfaitement intégrés au volume de la toiture. En particulier, les édicules sur terrasse ne doivent pas dépasser la hauteur imposée à l'article 10.2.

Pour le sous-secteur USP1b, un dépassement ponctuel et limité de la hauteur indiquée au document graphique est autorisé pour faciliter l'intégration architecturale des édicules ou équipements techniques. Ce dépassement ne doit pas excéder de 2 mètres la hauteur maximum autorisée et être inclus dans l'emplacement figuré au document graphique.

10.3 Cas particulier des OAP.

Dans le cas où la construction est concernée par l'application d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), des hauteurs différentes pourront être appliquées si elles sont identifiées expressément dans le schéma de l'OAP.

ARTICLE USP1.11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes (hors emprises opérationnelles)

Les opérations de réhabilitation-rénovation ne doivent pas dénaturer l'aspect général de la construction existante.

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes, etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit intégrés.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 Constructions neuves (dans les emprises opérationnelles)

11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.

11.3.2 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions

annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.3.3 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.4 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.5 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.6 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Toitures

11.4.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractères technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.4.2 Antennes :

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures-terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées uniquement :

- pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination de bureaux.

- pour les constructions à destination de logements dans les sous-secteurs USP1b et USP1d.

Toitures- terrasses accessibles

Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées :

- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage de bureaux.
- pour les constructions à usage de logements dans les sous-secteurs USP1b et USP1d.

Pour toutes les autres destinations :

Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures- terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.

A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures- terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

Les édicules techniques

Les édicules techniques sur toitures- terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur et devront faire l'objet d'un traitement soigné, intégré à l'architecture du bâtiment.

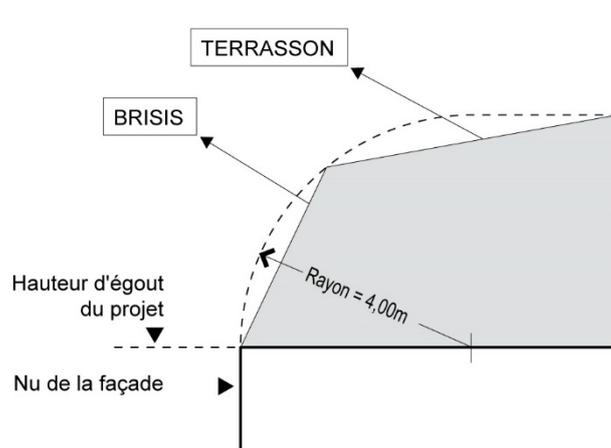
11.4.4 Toitures en pente

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

- Présenter une pente minimum de 30%.

Ou

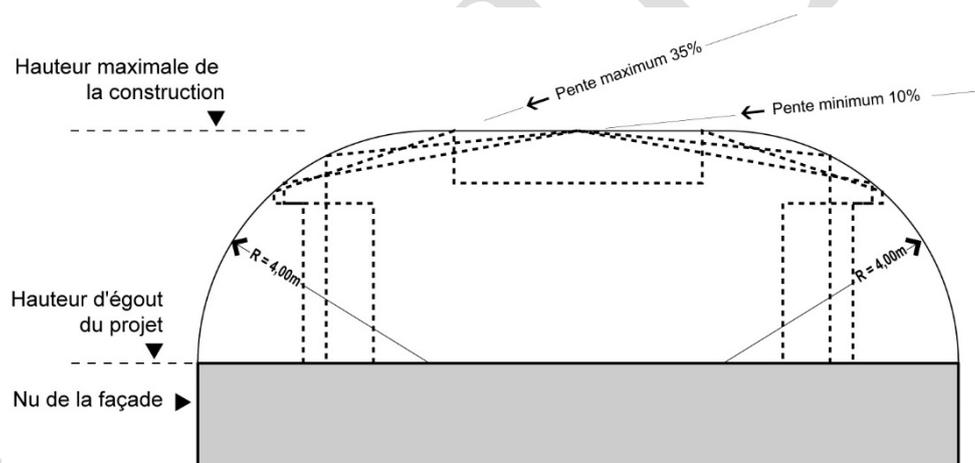
- Etre de type « Mansard » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures.

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

La clôture doit avoir une hauteur de 2m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80m (mesurée au niveau du trottoir). La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

Dans le sous-secteur USP1b, la clôture doit avoir une hauteur au moins égale à 1,60 m sans pouvoir dépasser 2,50 m (mesurée au niveau du trottoir existant ou projeté), elle devra être composée d'un soubassement maçonné ne dépassant pas 0,20 m (mesuré au niveau du trottoir existant ou projeté) et d'un ensemble de serrurerie en partie supérieure.

- 11.5.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m mesurée au niveau du trottoir.
- 11.5.3 Les règles ci-avant (11.5.1 et 11.5.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics.

Article USP1.12- Stationnement

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, les aires de stationnement doivent être réalisées, en sous-sol, sur le terrain d'assiette de ladite opération au dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.1.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.1.2.1 Cas général

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement. - En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :</p> <p>Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoin propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet

	<p>sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.</p> <p>3- Les autres catégories de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² SP (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement). - Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.
Bureaux	<p>1 place par tranche de 65 m² de S.P.</p> <p>Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de S.P. dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.</p>
<p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inférieur à 300 m² S.P. • Entre 300 m² et 2 000 m² S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P. 	<p>1 place par tranche de 50 m² de S.P. (2 places minimum).</p> <p>1 place par tranche de 30 m² de S.P.</p> <p>1 place par tranche de 25 m² de S.P.</p> <p>Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale, les normes de stationnement sont réduites à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inférieur à 300 m² S.P. • Entre 300 m² et 2 000 m² S.P. • Supérieur à 2 000 m² S.P. <p>1 place par tranche de 75 m² de S.P.</p> <p>1 place par tranche de 50 m² de S.P.</p> <p>1 place par tranche de 40 m² de S.P.</p> <p>« Il est précisé que la règle ci-dessus relative aux obligations de stationnement pour les commerces s'applique par unité commerciale et non pour la surface commerciale totale créée dans une même opération. »</p>
Artisanat, industrie, entrepôts	<p>1 place pour 100 m² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m² S.P.</p>
Hôtels	<p>1 place pour 3 chambres.</p>

12.1.2.2 Exceptions

En zone USP1 a :

Le pétitionnaire doit réaliser au minimum une place par logement.

Pour le logement accueillant des publics spécifiques, il convient de se reporter à l'article 12.2.2.

En zone USP1 b :

En application des dispositions de l'alinéa n °1 de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l'article L. 151-1 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation d'aires de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

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.

12.1.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² S.P., le nombre de d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser correspond pour les véhicules motorisés aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.8 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de S.P. de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12 .2: Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en surface ou en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2..2 Nombre d'aires stationnement pour les véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais,	Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique

hébergement d'urgence, foyer de jeunes de stationnement disponible, existante ou projetée
travailleurs, résidences services) dans le secteur du projet.

Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.

Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1 il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute...).

12.2.3 Toute place supprimée doit être remplacée.

ARTICLE USP1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

ARTICLE-USP1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE USP 2

PROJET

La zone USP2 traduit les orientations d'aménagement du quartier Charlebourg induites notamment par la reconversion du site industriel ex. PSA. Ce secteur est compris entre le boulevard National, l'avenue de Verdun 1916, la rue des Champs Philippe, la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles.

Cette zone a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant différentes fonctions : habitations, services, commerces, bureaux, équipements publics et d'intérêt collectif (...).

Elle comprend un sous-secteur USP2a qui a pour objectif de qualifier l'entrée de Ville depuis le boulevard National. Sa vocation est également d'être une zone de forte mixité fonctionnelle avec un CINASPIC constitué notamment par un centre-bus en infrastructure 100 % électrique dont les règles diffèrent aux articles 8, 10, 11 et 12.

ARTICLE USP2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation au titre des dispositions du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et d'aménagement.
- 1.4** Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable à l'exception, le cas échéant, de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.5** Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés sur l'ensemble de l'unité foncière concernée le long des voies définies comme « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.7. L'interdiction de changement de destination ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE USP2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les installations classées, soumises à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- 2.3** Pour les constructions existantes excédant l'emprise et la hauteur au sol autorisée, les changements de destinations sont autorisés dans la limite de l'emprise et de la hauteur existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- 2.4** Le long des voies concernées par les « servitudes commerciales et artisanales » sur le document graphique 4.2, les constructions nouvelles devront comporter des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Les locaux commerciaux et artisanaux supprimés doivent être reconstitués au sein de l'unité foncière.

Rappel : Les constructions neuves à destination d'habitation, implantées le long des voies bruyantes, doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°2000-174 du 29 juin 2000.

ARTICLE USP2.3- ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, existante ou projetée au présent PLU, ou par un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 3.2** Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE USP2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

4.2 Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées - eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales doit faire l'objet d'un pré- traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Recommandations sur les eaux pluviales

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessous.

Eaux pluviales

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.

En cas d'extension :

- si la construction existante présente un débit de rejet conforme ($< 2l/s/ha$), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.
- si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

Recommandations sur le stockage des déchets

Pour toute construction ou groupe de construction à usage de logements supérieur à trois logements ou à 200 m² S.P. ou à usage de bureaux, un local destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Nota : Le local de stockage doit être conforme au règlement communal en vigueur et aux prescriptions de l'article 77 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. Cet article est annexé au présent règlement.

4.3 Réseaux câbles et télécommunications

Toute construction nouvelle doit prévoir les infrastructures nécessaires à la distribution de ces réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

Les branchements privés nécessaires à la distribution de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, et ne doivent pas rester apparents sur la construction.

ARTICLE USP2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE USP2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET JARDINS, MAILLS PIETONNIERS, EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS...)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies ou surplombs autorisés.

6.1 Implantation

Constructions existantes

- 6.1.1 Les travaux de modification de façade ou de surélévation d'un niveau, dont l'implantation ne respecte pas les articles 6.1.2 et 6.1.3, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement quand elle existe. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Constructions nouvelles

- 6.1.2 Sur les voies suivantes : le boulevard National, l'avenue de Verdun 1916, la rue Jules Ferry, la rue des Fauvelles :
A l'exception des saillies et des surplombs autorisés, et en l'absence de marge de reculement portée sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Des retraits sont acceptés, pour autant qu'au moins 50 % du linéaire de façade concerné soit implanté à l'alignement actuel ou futur.

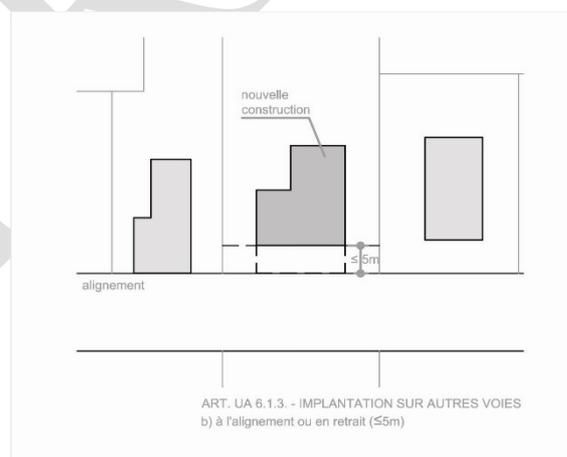
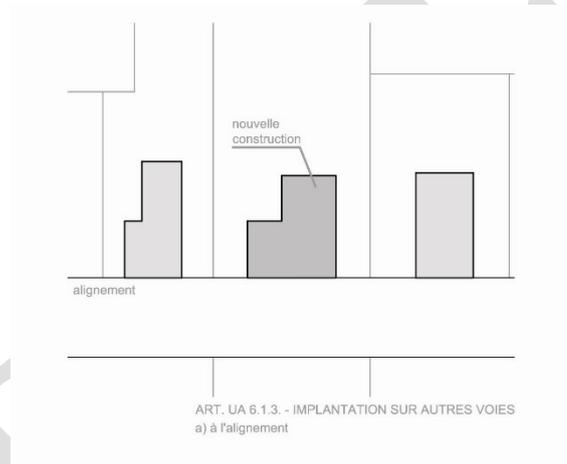
Cet article ne s'applique pas aux entrées de Ville telle qu'identifiées sur le document graphique.

- 6.1.3 Sur les autres voies, existantes ou futures :

Pour l'application du présent article, il est précisé que pour l'implantation des constructions futures, des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés pour autant qu'ils n'excèdent pas 35% du linéaire de façade concerné.

A l'exception des saillies et surplombs autorisés, et en l'absence d'indication sur le document graphique, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement actuel ou futur s'il n'existe pas de construction sur les terrains contigus.
- A l'alignement actuel ou futur si les constructions existantes de part et d'autre sont à l'alignement.
- Si pour l'un des terrains contigus, la construction existante est implantée à l'alignement actuel ou futur et que sur l'autre elle est implantée en retrait, la construction projetée peut être implantée :
 - à l'alignement actuel ou futur.
 - ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.
- Si de part et d'autre, les constructions existantes sur les terrains contigus sont implantées en retrait, la construction projetée doit être implantée en retrait. Ce retrait, d'un maximum de 5 mètres, ne pourra excéder celui des constructions situées de part et d'autre.





- 6.1.4 Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés :
- à l'alignement actuel ou futur.
 - ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.
- Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés pour autant qu'ils n'excèdent pas 20% du linéaire de façade concerné.

6.2 Pans coupés

En l'absence d'indications particulières figurant sur le document graphique, un pan coupé est à prévoir à l'angle de deux voies créant un alignement nouveau. Ce pan coupé est constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies.

6.3 Surplombs

Des surplombs ménageant une hauteur libre d'au moins 3.50 m, mesurée à partir du niveau existant ou projeté du trottoir, sont autorisés comme indiqués sur le document graphique.

6.4 Saillies

6.4.1 Saillies sur alignement :

6.4.1.1 Les saillies le long des voies communales de largeur supérieure à 8 mètres sont autorisées à la double condition :

- Être situées à une hauteur supérieure ou égale à 5.50 m du sol mesurée au niveau du trottoir existant ou projeté.
- Avoir une profondeur maximale de 0.80 m mesurée à partir du nu de la façade.

Cette profondeur maximale est portée à 1,80 m, mesurée à partir du nu de la façade, pour les locaux à usage de bureaux.

Lorsqu'il s'agit de saillies formant auvent pour des constructions à usage de bureau :

- la hauteur libre par rapport au niveau du trottoir existant ou projeté est ramenée à 3,50 m.

- La profondeur ne doit pas dépasser 5m mesurée à partir du nu de la façade.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt collectif.

6.4.1.2 Les saillies le long des autres voies :

Le long des autres voies, il doit être fait application du règlement du gestionnaire de la voie.

6.4.1.3 Les saillies sur façades en retrait :

Les saillies sur façades en retrait sont autorisées sans restriction.

6.4.2 Saillies sur marge de reculement :

Les saillies sur marge de reculement sont autorisées sans restriction.

ARTICLE USP2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies.

7.1 Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- Suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2 Constructions nouvelles

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.2.1 En cas d'implantation sur les limites séparatives, la façade sur limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions (hors saillies) doivent respecter simultanément les règles définies ci-dessous :

Façades principales

Façades comportant des baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Façades secondaires

Façades ne comportant pas de baies principales (cf. définitions)

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.3 Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- a) soit en limite séparative pour autant que chaque façade concernée ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, chaque façade concernée doit, au minimum, s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du Code civil.

7.4 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque le pétitionnaire et son voisin font application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter la distance minimale fixée à l'article USP2.8 avec les constructions situées sur le terrain voisin.

ARTICLE USP2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

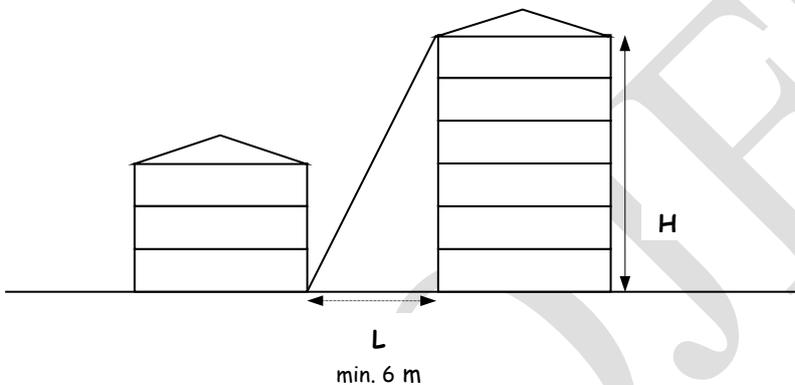
8.2 Constructions nouvelles

8.2.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété non affecté à un usage de bureaux doit respecter les dispositions suivantes :

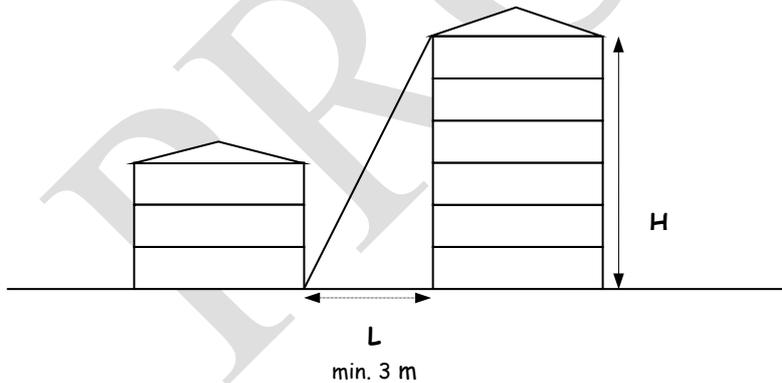
La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade, doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.
- ou
- A la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

Façades avec baie principale
 $L \geq H$



Façades sans baie principale
 $L \geq H/2$



8.2.2 Pour l'application de l'article 8.1, deux constructions réunies par un élément architectural ponctuel tel qu'un auvent ou une pergola (etc.) ne sont pas considérées contiguës.

8.2.3 Pour un usage de bureaux la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade doit être au moins égale à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 m.

8.3 En secteur USP2a

La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de façade à façade, doit être au moins égale à 16 m.

ARTICLE USP2.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Constructions existantes

9.1.1 L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

9.1.3 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

9.2 Constructions nouvelles

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE USP2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au point le plus haut du trottoir situé au droit de l'unité foncière concernée et doit respecter les règles suivantes :

10.1 Principe général

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au document graphique.

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé.

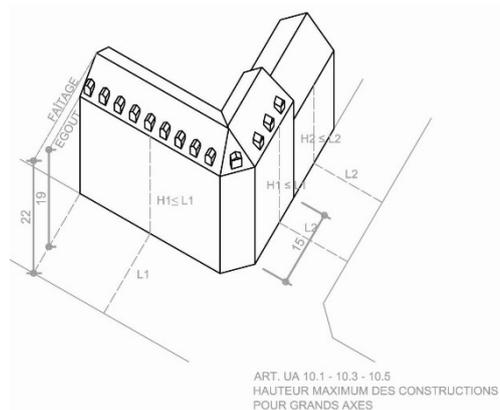
Ces édicules doivent être parfaitement intégrés au volume de la toiture. En particulier, les édicules sur terrasse ne doivent pas dépasser la hauteur imposée au document graphique.

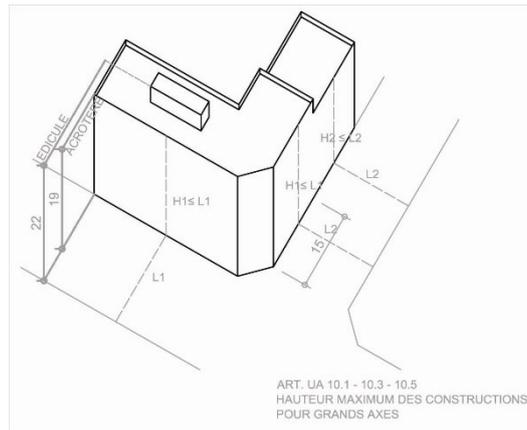
Pour les opérations à usage de bureaux, un dépassement ponctuel et limité de la hauteur indiquée au document graphique est autorisé pour faciliter l'intégration architecturale des édicules ou équipements techniques. Ce dépassement ne doit pas excéder de 2 mètres la hauteur maximum autorisée, ni représenter plus de 20% de la surface totale de la toiture.

10.2 En l'absence d'indication portée sur le document graphique, la hauteur maximum des constructions est de :

10.2.1 Pour les constructions situées Boulevard National, Place de Belgique, Avenue de Verdun 1916, la hauteur maximale est de :

- 19 m à l'égout ou 20 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 22 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansart » et les toitures des étages en attique.
- 22 m pour les édicules sur toitures-terrasses.





10.2.2 Pour les autres voies, la hauteur maximum est de :

- 16 m à l'égout du toit ou 17 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 19 m au faîtage pour les toitures à pentes et les toitures des étages en attique.
- 19 m pour les édicules sur toitures-terrasses.

10.3 En secteur USP2a

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au document graphique.

Au regard de la grande mixité des destinations autorisées et pour faciliter une parfaite intégration technique, architecturale et urbaine, un dépassement ponctuel de la hauteur indiquée au document graphique est autorisé.

Ce dépassement ne doit pas excéder de 4 mètres la hauteur maximum autorisée, ni représenter plus de 15% de la surface de la toiture.

Ces émergences verticales doivent être positionnées à 4 mètres minimum des façades donnant sur les voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

ARTICLE USP2.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Constructions existantes

Les opérations de réhabilitation-rénovation ne doivent pas dénaturer l'aspect général de la construction existante.

11.2.1 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade doit être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts. L'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint est proscrit.

Les éléments d'ornementation existants (modénature, corniches, volets ou persiennes, etc.) doivent être conservés. Ils peuvent être restaurés.

11.2.2 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit intégrés.

Les lucarnes doivent être à deux ou trois versants ou semi-cylindriques et suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. La largeur hors tout de la lucarne ne peut excéder la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur.

11.2.3 Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

11.3 Constructions neuves à destination de logements

11.3.1 Pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, doit être privilégié un choix de matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, le bois, etc.

11.3.2 Les façades latérales et postérieures des constructions y compris les pignons rendus visibles lors de démolitions ainsi que les constructions

annexes (garages, appentis...) doivent être traitées comme les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.3.3 Les matériaux utilisés pour le traitement des murs pignons devront être de même aspect et de même teinte que les façades principales ; les pignons pourront être traités en trompe-l'œil.
- 11.3.4 Les verrières et dispositifs solaires intégrés peuvent être implantés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.
- 11.3.5 Aucun matériau destiné à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...) ne doit être laissé apparent.
- 11.3.6 Les enduits d'aspect rustique ou grossier, tels que l'enduit au mortier de ciment non teinté ou non peint, sont proscrits.

11.4 Constructions neuves à destination de bureaux

Les constructions devront s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Une attention particulière doit être portée sur le rapport avec le bâti environnant (prospect, volumétrie, altitude ...).

- 11.4.1 Toutes les façades des constructions donnant sur les voies publiques ou privées, sur des parcs ou jardins publics ou privés devront être réalisées avec des matériaux de qualité et pérennes (stables dans la durée et nécessitant un faible entretien) tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectonique, le bois, etc.
- 11.4.2 Sont proscrits les matériaux destinés à être enduit ou recouvert d'un parement (tels que les carreaux de plâtre, les bardages, les briques creuses, les parpaings...).
- 11.4.3 Le soubassement constitue le socle de la construction :
 - Il devra être en grande partie vitré,
 - Son traitement pourra être différent du corps d'étage,
 - Il pourra s'étendre sur deux niveaux
 - Des transparences sont à privilégier en pied d'immeuble,
 - Le traitement qualitatif des pieds d'immeuble devra prendre en compte le nivellement de l'espace public existant ou projeté.
 - Le niveau des halls d'accueil implantés à l'alignement ne doit pas être inférieur au niveau du trottoir existant ou projeté, au droit de chaque hall concerné.
 - Lorsque le soubassement accueille des commerces ou activités, la mise en place d'enseignes et tous autres dispositifs d'information devra respecter les principes du cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères ainsi que le règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

- 11.4.4 Les dispositifs de protection solaires seront intégrés à la façade et ne devront pas porter atteinte à l'esprit général de la construction.

11.5 Toitures

11.5.1 Principe général

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisées ou laquées...) ou de terrasses, les accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel.

11.5.2 Antennes :

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio- téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments à une distance de la façade au moins égale à leur hauteur et être de teinte identique à celle de la toiture. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.5.3 Toitures-terrasses :

Toitures-terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées uniquement :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination de bureaux,
- Pour des raisons architecturales (intégration d'édicules techniques en toiture, liaisons des volumes bâtis...), les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées jusqu'à 10% maximum de la surface d'emprise au sol de la construction projetée.

En secteur USP2a

Au regard de la grande mixité des destinations autorisées et afin de garantir une parfaite harmonie architecturale et urbaine, les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées sans restriction.

Toitures- terrasses accessibles

Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées sans restriction :

- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage de bureaux.

Pour toutes les autres destinations :

Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sur les constructions à rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur situées à l'arrière et en continuité des bâtiments implantés sur rue. Ces toitures-terrasses sont impérativement à traiter en « dalles jardin » aménagées en espaces verts.

A l'exception de la « dalle jardin » définie ci avant, les toitures-terrasses, directement accessibles de plain-pied (terrasses formant toiture des étages inférieurs) et intégrées à la construction projetée sont acceptées dans la limite de 50% des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée. En cas d'extension, les 50% prennent en compte la surface existante plus celle de l'extension.

En secteur USP2a

Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sans restriction.

Les édicules techniques

Les édicules techniques sur toitures-terrasses doivent être implantés en retrait de la façade sur voies et emprises publiques existantes ou futures d'une distance au moins égale à leur hauteur et devront faire l'objet d'un traitement soigné, intégré à l'architecture du bâtiment.

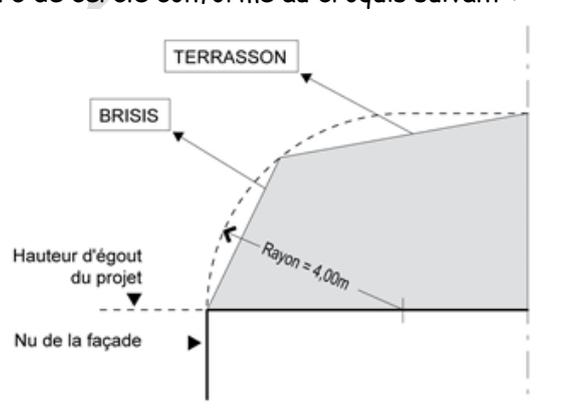
11.5.4 Toitures en pente :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en pente doivent :

- Présenter une pente minimum de 30%.

Où

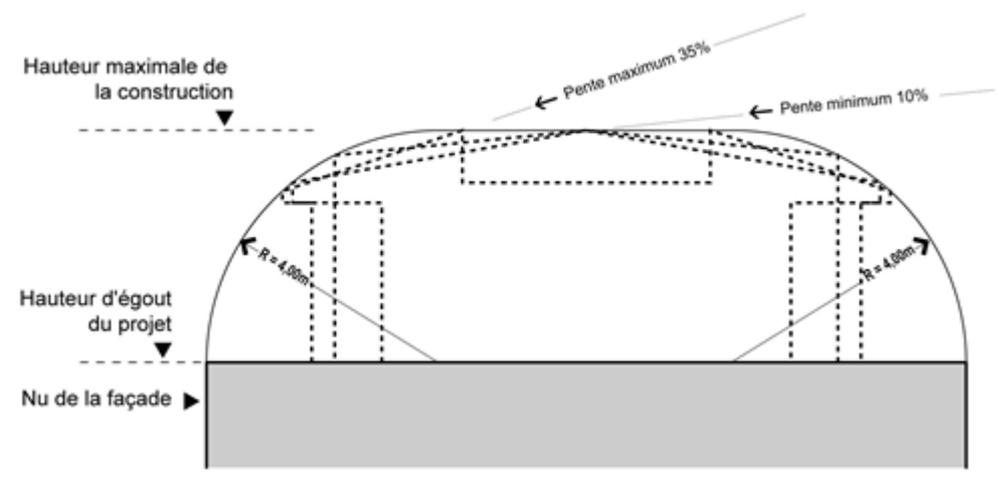
- Être de type « Mansard » : dans ce cas, elles doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



- Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Où

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

11.6 Clôtures :

11.6.1 Clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

Pour les logements, la clôture doit avoir une hauteur de 2m (mesuré au niveau du trottoir existant ou projeté) et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80m. La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie.

Pour les bureaux, la clôture doit avoir une hauteur au moins égale à 2m sans pouvoir dépasser 2.50 m (mesurée au niveau du trottoir existant ou projeté), elle devra être composée d'un soubassement maçonné ne dépassant pas 0,20 m (mesuré au niveau du trottoir existant ou projeté) et d'un ensemble de serrurerie en partie supérieure.

11.6.2 Les clôtures sur les autres limites ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 m (mesurée au niveau du trottoir existant ou projeté).

Les règles ci-avant (11.6.1 et 11.6.2) ne sont pas applicables aux clôtures entourant les équipements publics et d'intérêts collectifs.

Article USP2.12 - Stationnement

12 .1: Règles applicables à l'ensemble des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles sont régies par l'article 12.2, ci-après.

12.1.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, les aires de stationnement doivent être réalisées, en sous-sol, sur le terrain d'assiette de ladite opération au dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.1.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Habitation	<p>1- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">- En application des dispositions de l'alinéa n° 1 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'une aire de stationnement par logement.- En application des dispositions de l'alinéa n°2 de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>2- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :</p> <p>Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoins propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation de ces résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié notamment au regard de leur mode de fonctionnement, de leurs besoin propres , de leur situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en

commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée, dans le secteur du projet sans pouvoir excéder 1 place par logement conformément aux dispositions de l'article L. 151- 35 du Code de l'urbanisme.

3- Les autres catégories de logements :

- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par tranche de 50 m² de **SP** (avec un minimum de 1 place par logement ou chambre indépendante et un maximum de 3 places par logement).
- Pour les autres catégories de logements, quand ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Bureaux

1 place par tranche de 65 m² de **S.P.**

Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/100 m² de **S.P.** dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale.

En secteur USP2a

Les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/130m² de **SP**.

Commerces

- Entre 0 et 150 m² **S.P.** Aucune place n'est exigée
- Entre 150 et 300 m² **S.P.** 1 place par tranche de 50 m² de **S.P.**
(2 places minimum).
- Entre 300 et 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 30 m² de **S.P.**
- Supérieur à 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 25 m² de **S.P.**

Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway actuelles ou projetées, distance appréciée à partir de leur entrée principale, les normes de stationnement sont réduites à :

- Entre 150 et 300 m² **S.P.** 1 place par tranche de 75 m² de **S.P.**
- Entre 300 et 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 50 m² de **S.P.**
- Supérieur à 2 000 m² **S.P.** 1 place par tranche de 40 m² de **S.P.**

Artisanat, industrie, entrepôts	1 place pour 100 m ² de S.P. + aire de livraison au-delà de 200 m ² S.P.
Hôtels	1 place pour 3 chambres.

Les résultats en nombre de places découlant des normes énoncées ci-dessus doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 En application des dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation d'aires de stationnement édictées à l'article 12.1.2 sont réduites à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

12.1.4 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'article 12.1.2, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

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.

12.1.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² **S.P.**, le nombre d'aires de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés correspond aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre d'aires de stationnement à réaliser correspond pour les véhicules motorisés aux besoins générés calculés selon les règles définies à l'article 12.1.2.

12.1.7 Toute place supprimée doit être recréée dans l'unité foncière.

12.1.8 Une aire de stationnement doit être prévue pour les vélos à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement.
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de **S.P.** de bureau, de commerce ou d'artisanat.

12.2 Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

12.2.1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en surface ou en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

80% des aires de stationnement doivent avoir un accès direct. Les places doubles auront une profondeur minimum de 9 m.

Les aires de stationnement doivent être accessibles en manœuvre d'entrée et de sortie depuis les voies de circulation.

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique, sous réserve que l'implantation de la rampe permette les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement et leurs accès doivent être réalisés conformément aux normes françaises dont les dispositions sont mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement « normes de stationnement communes à toutes les zones ».

12.2.2 Nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (établissements d'action sociale, récréatifs, culturels, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs, résidences services de tout type, crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, centre sportif, gymnase, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, hébergement d'urgence, résidences services,....) et grands services urbains et infrastructures de transport public	<p>Le nombre de places de stationnement éventuellement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être apprécié notamment au regard de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa situation sur le territoire communal, des possibilités de desserte par les transports en commun ainsi que de l'offre publique de stationnement disponible, existante ou projetée dans le secteur du projet.</p> <p>Cette offre publique de stationnement doit être existante à la date de mise en service de l'équipement.</p>

Par dérogation aux principes généraux énoncés à l'article 12.2.1, il peut être recouru en tant que de besoin au stationnement sur la voie publique pour les seuls stationnements de très courte durée (type dépose-minute...).

En application des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme les normes de réalisation de stationnement édictées à l'article 12.2 sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

ARTICLE USP2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Déduction faite des circulations, cheminements et aires de stationnement, 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers plantés sur 0,60 m de terre végétale minimum.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

Pour toutes emprises publiques existantes ou projetées accueillant un ouvrage en infrastructure, il sera maintenu un espace libre d'au moins 1,50m entre la protection lourde de l'étanchéité et le sol fini dont 0,60m de terre végétale.

ARTICLE USP2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ANNEXES AU
REGLEMENT**

PROJET

ANNEXE 1 AU REGLEMENT LISTE DE DEFINITIONS

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'alignement peut être actuel ou futur.

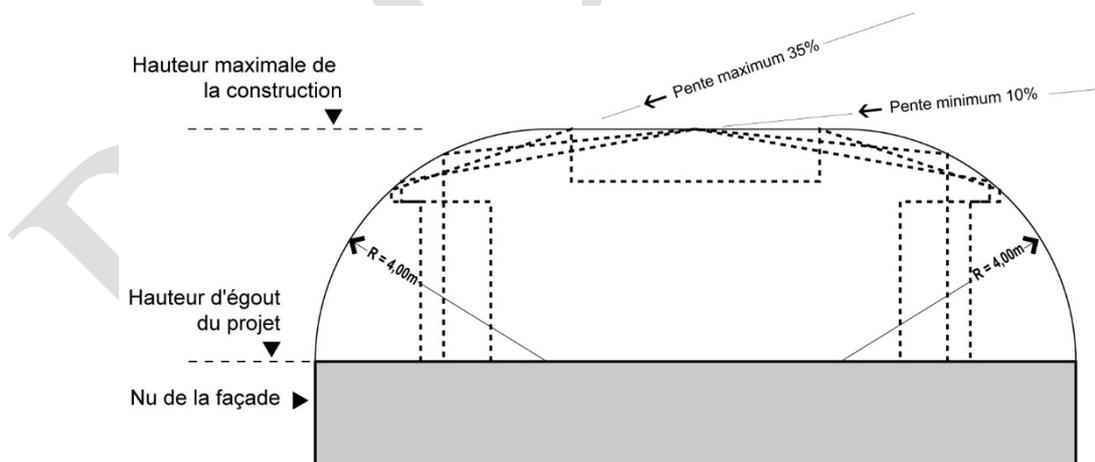
Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service telles que définies à l'annexe du décret n°98-247 du 2 avril 1998, modifié par décret n°2019-987 du 25 septembre 2019 - art. 6, relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Attique

Seules les constructions à usage d'habitation sont concernées par la présente définition.

Il s'agit de la partie d'un édifice située au dernier étage de la construction. L'étage en attique s'inscrit dans l'épure ci-dessous :



Autre façade (façade secondaire)

Façade ou élément de façade comportant des baies secondaires, des jours de souffrance ou pignons aveugles.

Baies principales

Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairage des pièces principales à usage de séjour, chambre et bureau.

Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être nettement supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Baies secondaires

Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairage des pièces secondaires (ou de service) liées à l'habitation inférieures à 9 m² telles que :

- Cuisines.
- Salles d'eau/salles de bains.
- Cabinets d'aisance.
- Buanderies, débarras.
- Escaliers, paliers.
- Dégagements.
- Dépendances.
- Lingeries.

Elles peuvent également assurer les mêmes fonctions pour des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales de dimensions nettement supérieures.

Combles

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Ce volume ne doit pas dépasser 1 niveau soit 3 m de hauteur.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale. La partie affectée à la réception du public des agences bancaires, d'intérim, agences immobilières, de voyage... sera rattachée à cette destination. Les autres pièces sont rattachées à la destination bureaux.

Dalle jardin

Une dalle jardin est une dalle étanche sur laquelle une couche de terre est déposée en vue d'y créer un espace vert.

Equipements publics

Il s'agit d'équipements gérés par les collectivités locales tels que maternelles, enseignement primaire, enseignement secondaire, enseignement supérieur, piscine, patinoire, crèche, bibliothèque, hôpitaux, cliniques, médiathèques, salles de spectacle, foyers de vie pour personnes handicapées, maisons relais...).

Equipements d'intérêt collectif (CINASPIC)

Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'action sociale, récréatifs, culturels, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs, résidences services de tout type, crèche, groupe scolaire maternel et élémentaire, enseignement secondaire et supérieur, centre aquatique, centre sportif, gymnase, patinoire, bibliothèque, médiathèque, cinéma, salle de spectacle, hôpital, clinique, foyer de vie pour personnes handicapées, maison-relais, hébergement d'urgence, résidences services.....).

Elément de façade

Toute partie d'une façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 cm, par rapport à l'élément de façade principal.

La hauteur d'un élément de façade est comprise entre le sol naturel et son point le plus haut.

Emprise au sol

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du ou des bâtiments et la surface de terrain du projet. Les saillies diverses telles que balcons, corniches... sont considérées comme incluses dans le volume bâti.

Espace de pleine terre

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris en sous-sol.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux de services urbains (électricité, gaz, télécom, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre.

Façade

Toute ~~face~~ façade extérieure d'allure verticale d'un bâtiment. Les règles relatives aux distances des façades par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour chaque élément de façade.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade ou élément de façade comportant des baies principales.

Hauteur maximale

Pour l'application de l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière telle que définie au présent PLU à l'exception :

- de la zone **USP1** pour laquelle la hauteur est mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'emprise opérationnelle. Hors emprise opérationnelle, la définition générale qui s'applique.
- des projets de restructuration, d'élévation et de surélévation d'une construction existante en zones UAa et UE pour lesquelles la hauteur maximale est mesurée à partir du plancher bas du rez-de-chaussée.

Le niveau de référence du rez-de-chaussée ne doit pas être inférieur au niveau du trottoir en tout point de l'unité foncière

Jour de souffrance

Baie équipée d'un châssis fixe conforme aux articles 676 et 677 du Code Civil.

Lucarnes

Toute baie verticale établie dans la hauteur d'un comble, à l'aplomb de la façade ou sur le toit.

Pignons

Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

Retrait

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction en élévation (hors saillie).

Saillies

Les saillies sont des reliefs apparents, des éléments ponctuels en avant du plan de la façade. Sont considérés notamment comme saillies :

- Les soubassements.
- Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de supports, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement.
- Revêtements isolants sur façade de bâtiments existants, devanture de boutiques.
- Petits balcons de croisée au-dessus du rez-de-chaussée.
- Grands balcons et saillies de toitures.
- Oriels (bow-window), etc.

Surface de Plancher (S.P).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Article R112-2 du code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette d'un projet

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toitures- terrasses accessibles

Ce sont des terrasses d'agrément normalement accessibles à tous les usagers et/ou habitants de la construction concernée, formant toiture de l'étage inférieur et intégrée dans la construction projetée.

Toitures- terrasses non accessibles

Ce sont des toitures- terrasses dont l'accessibilité est exclusivement réservée à un usage technique ou d'entretien et formant toiture de l'étage inférieur.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels le ou les pétitionnaires disposent ou déclarent disposer d'un ou de plusieurs titres les habilitant à construire.

Vue directe

Vue au droit d'une baie éclairant une pièce d'habitation principale ou de travail. Elle est représentée par un rectangle de la largeur de la baie, sur une longueur égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

Vue secondaire

Vue au droit d'une baie éclairant une pièce secondaire d'habitation. Elle est représentée par un rectangle de la largeur de la baie, sur une longueur égale à une de mi-hauteur de la façade avec un minimum de 3 m.

ANNEXE 2 AU REGLEMENT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

1- Emplacements réservés pour voirie

Ces emplacements sont repérés sur le document graphique par un hachuré rose et sont numérotés comme suit :

Emplacements réservés pour voirie au profit de la RATP

Emplacements réservés n° 1 : ancienne rue des Carrières (extrémité Ouest)

Objet : Emplacement réservé pour aménagement d'un parc de maintenance du matériel ferré de la ligne A du RER

Section A parcelle n° : 10

Surface : 2943 m²

Emplacements réservés pour voirie au profit du Département

Emplacement réservé n° 3 : RD 106 : avenue du Général de Gaulle (entre rue du Château et boulevard de la République)

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 24 m

Section U parcelles n° : **35, 37, 57, 79, 160 (parties)**

Section P parcelles n° : **55, 106, 107, 108 (parties)**

Emplacements réservés pour voirie au profit de la Commune

Emplacement réservé n° 4 : rue des Champs Philippe (entre la rue de Verdun et la rue Pasteur)

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 15 m

Section E parcelles n° : 519, 521, 523

Surface : 642 m²

Emplacement réservé n°5 : rue Jules Ferry

Objet : Emplacement réservé pour réaliser une aire de retournement entre les n° 82 et 96 de la rue Jules Ferry

Section B parcelles n° : 109, 110, 117, 275

Surface : 657 m²

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 15 m (du n° 40 au n° 96)

Section B parcelles n° : 117, 118, 109, 120, 148, 149, 153, 168, 169, 275

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement de voirie à l'angle de la rue Jules Ferry et de la rue Pasteur

Section D parcelles n° : 91, 102, 182, 185, 205

Surface : 142 m²

Emplacement réservé n° 6 : rue Pierre Sépard

- De la rue de Sotteville à la rue de Vernouillet :

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 12 m

Section A parcelles n° : 13

Surface : 45 m²

- De la rue de Vernouillet à la rue Verdun :

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 16 m

Section A parcelle n° : 13

Surface : 115 m²

- De la rue de Verdun à l'avenue Marcelline Binet :
Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 16 m
Section D parcelles n° : 10, 250
Surface : 75 m²

Emplacement réservé n° 7 : rue Bonnin

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 12 m
Section D parcelles n° : 30, 370, 372, 417, 418, 419
Surface : 308 m²

Emplacement réservé n° 8 : rue des Murgers

Objet : Emplacement réservé pour l'élargissement à 12 m
Section B parcelles n° : 319, 423, 425, 449
Surface : 69 m²

Emplacement réservé n° 9 : rue Veuve-Lacroix

Sans objet

Emplacement réservé n° 10 : rue des Champs Philippe

Sans objet

Emplacement réservé n° 11 : rue Louis Jean

Objet : du 2 au 6, emplacement réservé pour élargissement à l'Ouest de l'axe central jusqu'aux pieds des immeubles de la Sablière
Section A parcelles n° : 47, 51, 53, 54
Surface : 366 m²

Emplacement réservé n° 12 : rue de Sotteville

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 12 m
Section ... parcelles n° : 13
Surface : 75 m²

Emplacement réservé n° 13 : rue Paul Prouteau

Sans objet

Emplacement réservé n° 14 : entre l'avenue de Verdun et la rue Veuve-Lacroix

Sans objet

Emplacement réservé n° 15 : à partir de la rue Jules Ferry, en bordure du cimetière et joignant l'emplacement réservé pour équipement public n° 40 (groupe scolaire)

Sans objet

Emplacement réservé n° 16 : entre la rue Jules Ferry et la nouvelle place (ER n° 9)

Sans objet

Emplacement réservé n° 17 : entre le boulevard National et la rue Jules Ferry

Objet : Emplacement réservé pour la création d'une voie de 15 m
Section D parcelles n° : 91, 102, 103, 106, 182, 205, 273
Surface : 3 455 m²

Emplacement réservé n° 18 : entre la voie nouvelle (réserve 17) et la rue des Fauvelles

Objet : Emplacement réservé pour la création d'une voie de 12 m
Section D parcelles n° : 106, 204, 273
Section C parcelle n° : 1
Surface : 3 068 m²

Emplacement réservé n° 19 : entre la rue Jules Ferry et la voie nouvelle (réserve 18)

Objet : Emplacement réservé pour la création d'une voie de 19 m

Section D parcelles n° : 115, 117, 204

Surface : 2 279 m²

Emplacement réservé n° 20 : entre le boulevard National et la rue Léon-Maurice Nordmann

Sans objet

Emplacement réservé n° 21 : rue des Bleuets

Objet : Emplacement réservé pour la municipalisation de la voie et réaménagement du carrefour avec la rue Jules Ferry

Section B parcelles n° : 123, 125, 126, 133, 146, 147, 149, 196, 210, 249, 250, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 429, 431

Surface : 1 538 m²

Emplacement réservé n° 23 : entre la rue du Renard et la gare SNCF

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 13 m

Section F parcelles n° : 18, 19, 22, 25, 131, 153, 154

Surface : 378 m²

Cf. graphique page 191.

Emplacement réservé n° 24 : entre la rue de l'Arrivée et l'avenue Marie-Louise Vincent

Sans objet

Emplacement réservé n° 25 : entre la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles

Objet : Emplacement réservé pour le réaménagement du carrefour entre la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles

Section B parcelles n° : 184, 185, 186

Surface : 670 m²

Emplacement réservé n° 26 : rue des Fauvelles

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 15m

Section B parcelles n° : 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191

Surface : 216 m²

Emplacement réservé n° 27 : entre la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 20m

Section B parcelle n° : 438

Surface : 258 m²

Emplacement réservé n° 28 : rue Jules Ferry

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 21m

Section B parcelles n°:216, 438

Surface : 1 122 m²

Section C parcelle n°: 1

Surface : 362 m²

Section D parcelles n°: 115, 117, 204, 273

Surface : 423 m²

Emplacement réservé n° 29 : rue Jules Ferry

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 16m

Section D parcelles n° :102, 106, 273

Surface : 195 m²

Emplacement réservé n° 30 : rue des Fauvelles

Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 21m

Section B parcelles n° : 438, 439
Surface : 636 m²

Section C parcelles n° : 1, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
Surface : 1 142 m²

PROJET

2- **Emplacements réservés pour équipements publics**

Ces emplacements sont repérés sur le document graphique par un hachuré rose et numérotés comme suit :

Emplacements réservés pour équipement public au profit du Département des Hauts-de-Seine

Emplacement réservé n°31 : création d'un équipement scolaire (collège accessible aux piétons et véhicules depuis l'emplacement réservé n° 53)

Sans objet

Emplacements réservés pour équipement public au profit de la Commune

Emplacement réservé n° 32 : extension du complexe sportif et scolaire

Localisation : Villa Béreau Hardy

Section U parcelles n° : 19, 162

Surface : 1 087 m²

Emplacement réservé n° 33 : équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements / installations sportives / Equipements à vocation sociale

Localisation : 121, avenue du Général de Gaulle

Section U parcelle n°6

Surface : 203 m²

Emplacement réservé n° 34 : création d'un équipement culturel

Localisation : 10, avenue Rhin et Danube

Section I parcelles n° : I 59, I 61, I 62, I 162

Surface : 1 548 m²

Emplacement réservé n° 35 : création d'un équipement public

Localisation : boulevard de la République (extension emprise mairie)

Section K parcelles n° : 105

Surface : 363 m²

Emplacement réservé n° 36 : équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements et création d'un équipement social (crèche)

Sans objet

Emplacement réservé n° 37 : création d'un équipement culturel (cinéma)

Sans objet

Emplacement réservé n° 38 : création d'un équipement social (crèche)

Sans objet

Emplacement réservé n° 39 : création d'un équipement scolaire (maternelle primaire)

Sans objet

Emplacement réservé n°40 : création d'une crèche

Localisation : rue Veuve-Lacroix

Sans objet

Emplacement réservé n°41 : création d'un équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements et ensemble culturel (auditorium, médiathèque), hall d'exposition

Localisation : rue Héroid

Section L parcelles n° : 87
Surface : 371 m²

Emplacement réservé n° 42 : équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements et création d'un équipement à vocation sociale type EHPAD

Sans objet

3- **Emplacements réservés pour espaces publics piétons**

Emplacement réservé n° 50 : création d'un espace vert public

Localisation : rue Veuve-Lacroix – rue des Bleuets

Section B parcelles n° : 159, 249, 250, 306

Surface : 984 m²

Emplacement réservé n° 51 : création d'un espace vert public

Localisation : entre la rue Bonin et la rue des Champs Philippe

Sans objet

Emplacement réservé n° 52 : création d'un espace vert public

Localisation : rue Pasteur

Section D parcelles n° : 92, 93, 100, 106, 172, 173

Surface : 1 122 m²

Emplacement réservé n° 53 : création d'un parc public donnant accès (piétons et véhicules de service) à l'emplacement réservé n° 31

Sans objet

Emplacement réservé n° 54 : création d'un parc public

Sans objet

Emplacement réservé n° 55 : création d'un espace vert

Sans objet

Emplacement réservé n° 56 : création d'un accès piéton à la nouvelle école

Localisation : 38 rue des Plaisance

Section N parcelles 105, 106, 165

Surface : 284 m²

Emplacement réservé n° 57 : création d'une liaison piétonne paysagée entre le boulevard National, l'avenue de Verdun et la place du 11 Novembre 1918

Localisation : avenue de Verdun

Section parcelle n° : 500, 524

Surface : 1 756 m²

Emplacement réservé n° 58 : création d'un parc public

Localisation : entre le boulevard National et les voies nouvelles (réserves n° 17, 18)

Section C parcelle n° : 1

Surface : 8 237 m²

Section D parcelles n° : 106, 268, 270

Surface : 7 694 m²

Emplacement réservé n° 59 : création d'une promenade piétonne végétalisée

Localisation : le long du boulevard National

Section C parcelle n°: 1

Surface : 597 m²

Section D parcelles n°: 80, 103, 106, 174, 268, 270
Surface : 1 250 m²

4- **Emplacements réservés pour logement social**

Emplacement réservé n° 61 : logement social
Sans objet

Emplacement réservé n° 62 : logement social
Localisation : 48 à 42 bis, boulevard de la République
Section O parcelles n° : 23, 24, 26, 27, 294, 295
Surface : 1408 m²

Emplacement réservé n° 64 : logement social
Localisation : 14 bis boulevard de la République
Section P parcelle n° : 48
Surface : 159 m²

Emplacement réservé n° 65 : logement social
Localisation : 25, rue de l'Arrivée
Section F parcelle n° : 131
Surface : 168 m²

Emplacement réservé n° 66 : programme mixte de logements sociaux et en accession
Localisation : 17bis-19, boulevard de la République
Section O parcelles n° : 64, 65
Surface : 609 m²

Emplacement réservé n° 67 : logement social
Localisation : 6, rue de Fernand Drouilly
Section F parcelle n° : 180
Surface : 374 m²

Emplacement réservé n° 68 : centre d'hébergement d'urgence en la forme sociale et / ou des logements sociaux dédiés à des publics spécifiques (jeunes travailleurs, étudiants...)
Localisation : 25, rue Caignard
Section E parcelles n° : 391, 394
Surface : 857 m²

Emplacement réservé n° 70 : Maintien de la destination sociale de l'immeuble
Localisation : 47-51, avenue du Général de Gaulle
Section T parcelle n° : 86
Surface : 4 249 m²

Emplacement réservé n° 71 : Création de logement social
Localisation : 129, avenue du Général de Gaulle
Section U parcelle n° : 12
Surface : 627 m²

Emplacement réservé n° 72 : Maintien de la destination sociale de l'immeuble
Localisation : 58, rue Auguste Buisson
Section P parcelle n° : 19
Surface : 800 m²

Emplacement réservé n° 73 : Création de logements sociaux, de logements intermédiaires et en accession
Localisation : 54-58, rue Auguste Buisson

Section P parcelle n° : 221
Surface : 3 853 m²

Emplacement réservé n° 74 : Création d'une résidence sociale

Localisation : 41, rue de Plaisance
Section Q parcelle n° : 115
Surface : 640 m²

Emplacement réservé n° 75 : Création de logements sociaux, de logements intermédiaires et en accession et RdC commercial/artisanat et équipement public

Localisation : 1, Rond-point du Souvenir Français et 20 rue Voltaire
Section K parcelle n° : 104
Surface : 1 084 m²

Emplacement réservé n° 76 : Création de logement social

Localisation : 81, rue Sartoris
Section G parcelle n° : 151
Surface : 256 m²

Emplacement réservé n° 77 : Création de logement social avec RdC commercial/artisanat

Localisation : 5, Place de Belgique
Section G parcelle n° : 53
Surface : 280 m²

Emplacement réservé n° 78 : Création de logement social

Localisation : 14, avenue Léon Maurice Nordmann
Section H parcelle n° : 283
Surface : 268 m²

Emplacement réservé n° 79 : Création de logement social

Localisation : 2-4, rue des Murgers et 35-37 rue Veuve-Lacroix
Section B parcelle n° : 305
Surface : 2 041 m²

Emplacement réservé n° 80 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanal

Objet : programmation de 7 logements sociaux avec rez-de-chaussée commercial/artisanal
Localisation : 63, boulevard de la République et 67, rue Sartoris
Section K parcelles n° : 112
Surface : 262 m²

Emplacement réservé n° 81 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Objet : programmation de 60 logements sociaux et de logements intermédiaires
Localisation : 2-12, rue Noël Pons et 83 à 97bis, avenue du Général de Gaulle
Section T parcelles n° : 59, 60, 64, 77, 87
Surface : 7 443 m²

Emplacement réservé n° 82 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanat

Objet : programmation de 33 logements sociaux avec rez-de-chaussée commercial/artisanal
Localisation : 14, boulevard de la République et 7-7bis, rue du Château
Section P parcelles n° : 49, 50
Surface : 206 m²

Emplacement réservé n° 83 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Objet : programmation de 7 logements sociaux et de logements intermédiaires
Localisation : 7 bis rue Gindre
Section O parcelle n° : 167
Surface : 265 m²

Emplacement réservé n° 84 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Objet : programmation de 14 logements sociaux et de logements intermédiaires
Localisation : 64 rue de Plaisance
Section O parcelle : 152
Surface : 400m²

Emplacement réservé n° 85 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Objet : programmation de 118 logements sociaux et de logements intermédiaires
Localisation : 22-28 Avenue du Général de Gaulle et 7 rue Médéric
Section : R parcelle : 73, 104, 132, 144, 159
Surface : 5 682 m²

Emplacement réservé n° 86 : espace public à destination de parcs et jardins

Localisation : 11bis, rue Gustave Rey
Section S parcelle n° : 61
Surface : 260 m²

Emplacement réservé n°87 : Extension de l'équipement sportif

Localisation : 7, rue Lucien Jeannin
Section I parcelles n° : 6
Surface : 726 m²

Emplacement réservé n°88 : création d'un équipement public

Localisation : 78, rue de Plaisance et rue Pierre Brossolette
Section O parcelle n° : 165
Surface : 483 m²

ANNEXE 3 AU REGLEMENT LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Servitude de localisation n° 100 : rue Jules Ferry

Objet : Création d'un parvis accueillant un ouvrage en infrastructure.

Localisation : rue Jules Ferry

Section C parcelles : 117, 204

Surface : 249 m²

Section D parcelle : 1

Surface : 428 m²

Servitude de localisation n° 101 : entre le boulevard National et la voie nouvelle (réserve n° 18)

Objet : Création d'une voie nouvelle accueillant un centre bus en infrastructure

Section C parcelle : 1

Surface : 2 076 m²

Servitude de localisation n° 102 : rue des Fauvelles

Objet : Localisation pour élargissement de 5m accueillant un centre bus en infrastructure

Section C parcelles : 1, 12, 13

Surface : 824 m²

Servitude de localisation n°-103 : boulevard National

Objet : Localisation pour élargissement de 6m5 accueillant un centre bus en infrastructure

Section C parcelle : 1

Surface : 630 m²

Servitude de localisation n° 104 : boulevard National

Objet : Localisation pour élargissement de 6m5 et réalisation d'une promenade piétonne accueillant un centre bus en infrastructure

Section C parcelle : 1

Surface : 153 m²

Servitude de localisation n° 105 : entre la voie nouvelle (réserve n° 18) et la promenade piétonne projetée (localisation n° 74)

Objet : prolongement du parc public (réserve n°58)

Section C parcelle n°: 1

Surface : 4 005 m²

Servitude de localisation n° 106 : équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements et création d'un groupe scolaire

Localisation : rue Jules Ferry

Section D parcelles : 106, 273

Servitude de localisation n° 107 : équipement public intégré dans une construction à destination mixte : logements et création d'équipements publics (groupe scolaire, gymnase)

Localisation : voies nouvelles (réserves n° 17, 18) et parc public projeté (réserve n° 58)

Section D parcelles : 106

Servitude de localisation n° 108 : boulevard National

Objet : Création d'un équipement sportif

Section D parcelles : 106, 268

Servitude de localisation n° 109 : Equipement d'intérêt général. Avenue de Verdun, rue des Champs Philippe

Objet : Création d'un équipement sportif

Section E parcelle : 416

Servitude de localisation n° 110 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanal

Localisation : 61, boulevard de la République

Section K parcelles n° : 113

Surface : 331 m²

Servitude de localisation n° 111 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Sans objet

Servitude de localisation n° 112 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires et RdC commercial/artisanat

Sans objet

Servitude de localisation n° 113 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanal

Localisation : 4, rue d'Alsace Lorraine

Section L parcelle n° : 26

Surface : 448 m²

Servitude de localisation n° 114 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires et RdC commercial/artisanat

Localisation : 7-7bis-9, Place de Belgique et 6bis-8, avenue de Charlebourg

Section G parcelle n° : 80, 186, 187, 190, 191

Surface : 733 m²

Servitude de localisation n° 115 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanat

Sans objet

Servitude de localisation n° 116 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires et RdC commercial/artisanat

Localisation : 106-112, avenue du Général de Gaulle et 1 rue du Château

Section P parcelle n° : 54, 55, 106, 107, 108

Surface : 1 282 m²

Servitude de localisation n° 117 : espace public à destination de parcs et jardins

Sans objet

Servitude de localisation n° 118 : espace public à destination de parcs et jardins

Localisation : 4-6, Place de la Liberté

Section L parcelles n° : 102, 107

Surface : 942 m²

Servitude de localisation n° 119 : équipement d'intérêt général affecté au nouveau centre-bus en infrastructure d'une construction à destination mixte bureaux et logements

Localisation : Angle boulevard National / rue des Fauvelles

Section C parcelle n° : 36

Surface : 22 247 m²

Servitude de localisation n° 120 : Extension de l'équipement sportif

Localisation : 80, rue Jean Bonal

Section I parcelles n° : 5
Surface : 725 m²

Servitude de localisation n° 121 : Extension de l'équipement sportif

Localisation : 38bis-40, avenue Joffre
Section I parcelles n° : 21, 121
Surface : 523 m²

Servitude de localisation n° 122 : création d'un équipement public (Centre technique municipal)

Localisation : 12, rue Gindre et 28, rue Pierre Brossolette
Section O parcelles n° : 176, 233
Surface : 407 m²

Servitude de localisation n° 123 : création d'un équipement public

Sans objet

Servitude de localisation n° 124 : création d'un équipement ou d'un espace public

Localisation : 22bis, avenue Joseph Froment
Section S parcelle n° : 92 (pour partie)
Surface : 4 261 m²

Servitude de localisation n° 125 : Extension de l'établissement scolaire

Localisation : 14, rue Fernand Drouilly
Section F parcelle n° : 182
Surface : 427 m²

Servitude de localisation n° 126 : création d'un équipement public (espace jeunesse)

Sans objet

Servitude de localisation n° 127 : création d'un équipement public (maison des associations)

Localisation : 31, rue Sartoris
Section N parcelle n° : 156
Surface : 213 m²

Servitude de localisation n° 128 : création d'un équipement public (à vocation sportive)

Localisation : 84-86, avenue de l'Europe
Section U parcelles n° : 115, 118, 153, 156, 163 (pour partie)
Surface : 3 179 m²

Servitude de localisation n°130 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 12, rue Raymond Ridet
Section P parcelle n° : 67
Surface : 720 m²

Servitude de localisation n°131 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 2-12, avenue de Verdun 1916
Section E parcelle n° : 469
Surface : 5 079 m²

Servitude de localisation n°132 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 100- 104 B, avenue du Général de Gaulle

Section P parcelle n° : 205
Surface : 977 m²

Servitude de localisation n°133 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 26, rue du Moulin Bailly
Section T parcelle n° : 75
Surface : 576 m²

Servitude de localisation n°134 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 72, rue Jean Bonal
Section K parcelle n° : 145
Surface : 774 m²

Servitude de localisation n°135 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 92-96, avenue du Général de Gaulle
Section P parcelle n° : 214
Surface : 726 m²

Servitude de localisation n°136 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 5 bis, Avenue de Charlebourg
Section G parcelle n° : 208 (pour partie)
Surface : 306 m²

Servitude de localisation n°137 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 86-94, boulevard National
Section F parcelle n° : 177
Surface : 1 422 m²

Servitude de localisation n°138 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UAb :

Localisation : 89-91, boulevard National
Section E parcelle n° : 487
Surface : 1 303 m²

Servitude de localisation n°139 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UEb :

Localisation : 9bis, rue Georges
Section O parcelle n° : 145
Surface : 220 m²

Servitude de localisation n°140 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur UEb :

Localisation : 91, rue Jean Bonal
Section I parcelle n° : 142
Surface : 612 m²

Servitude de localisation n°141 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif / Sous-secteur USP1c :

Localisation : 41, avenue de Verdun 1916 et 50bis-72 rue Veuve Lacroix
Section B parcelle n° : 327
Surface : 5 626 m²

ANNEXE 4 AU REGLEMENT LISTE DES LOCALISATIONS ARTICLE L.123-2-c

Sans objet.

ANNEXE 5 AU REGLEMENT Règlement d'assainissement départemental des Hauts de Seine

Article 77

ART. 77. - EMBLACEMENT DES RECIPIENTS A ORDURES MENAGERES

Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur, ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les parcs de stationnement.

Si dans certains bâtiments anciens, la disposition des lieux ne permet pas la création de tels locaux, les mesures suivantes doivent être adoptées selon les volumes disponibles :

- soit l'établissement de locaux pour le seul remisage des récipients vides en dehors des heures de mise à disposition des usagers, et présentant les mêmes caractéristiques que les locaux visés à l'alinéa I ci-dessus ;
- soit le remisage des récipients vides correctement nettoyés aux emplacements où ils gênent le moins les occupants de l'immeuble. En tout état de cause, ils ne doivent pas être placés dans les lieux d'accès aux cages d'escalier.

Dans ces deux cas, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien des récipients.

Pour tous les groupes d'habitation comprenant plus de 50 logements ou locaux équivalents, et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des ordures ménagères en fonction des possibilités du service de collecte.

Dans les immeubles collectifs importants, les locaux de remisage des récipients à ordures ou de réception des vide-ordures, quand ces derniers équipements sont prévus, doivent sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre l'utilisation de récipients de grande capacité ou tous autres moyens adaptés aux productions importantes d'ordures susceptibles d'être imposés par les services de collecte des ordures ménagères en considération même de cette production.

ANNEXE 6 AU REGLEMENT LISTE DES ARBRES REMARQUABLES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tilleul commun : Parcelle J17/ 43 et 45, avenue Joffre.

Platane commun : Parcelle N71/ 48, rue de l'Aigle.

Cèdre de l'Atlas : Parcelles R134/ 17 rue de Plaisance.

ANNEXE 7 AU REGLEMENT NORMES DE STATIONNEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES



Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Tableau 1 : Classes et réductions admises

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise 1) m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00
<i>1) Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.</i>		

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10% de la capacité totale du parc.

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est compté dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.

Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
 - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
 - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Tableau 2 : Dimensions en fonction de l'angle de rangement

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation	largeur de la voie de circulation ⁵⁾	longueur de l'emplacement	largeur de l'emplacement
(°)	(m)	(m)	(m)
90	5,00	5,00	2,30 ²⁾
75	4,50	5,10 ¹⁾	2,25 ²⁾
60	4,00	5,15 ¹⁾	2,25 ²⁾
45	3,50	4,80 ¹⁾	2,20 ²⁾
0	3,50	5,00 ⁴⁾	2,50 (si obstacle à gauche) ³⁾ 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

PK

1) Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2, 3 et 4.

Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2) La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c).

La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3) Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4) Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5) Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

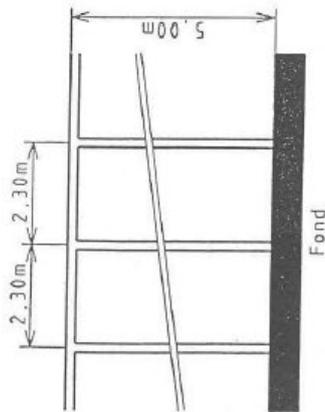
Tableau 3 : augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle

Note : cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

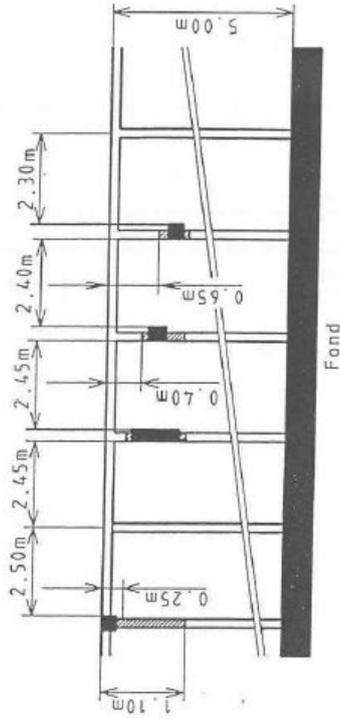
Dimensions en mètres

Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements ¹⁾
≥ 0.65	0
≥ 0.40 et < 0.65	0.10
≥ 0.25 et < 0.40	0.15
< 0.25	0.20

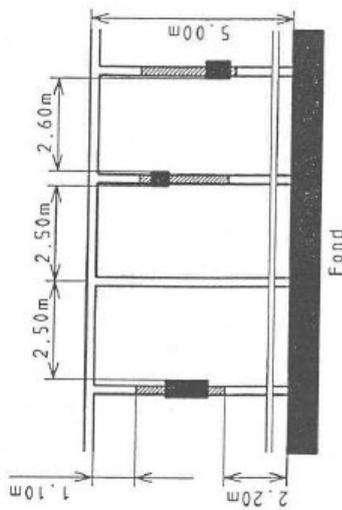
¹⁾ Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles.



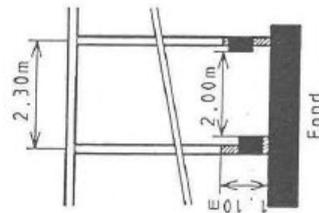
a) Emplacements 230 mm x 500 mm



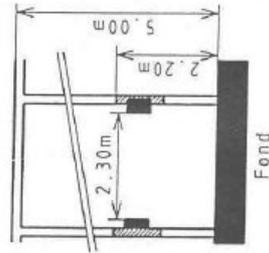
b) Obstacles situés à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 m et 1,10 m



c) Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement



d) Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement



e) Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement

Figure 1 : Places de classe A — Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

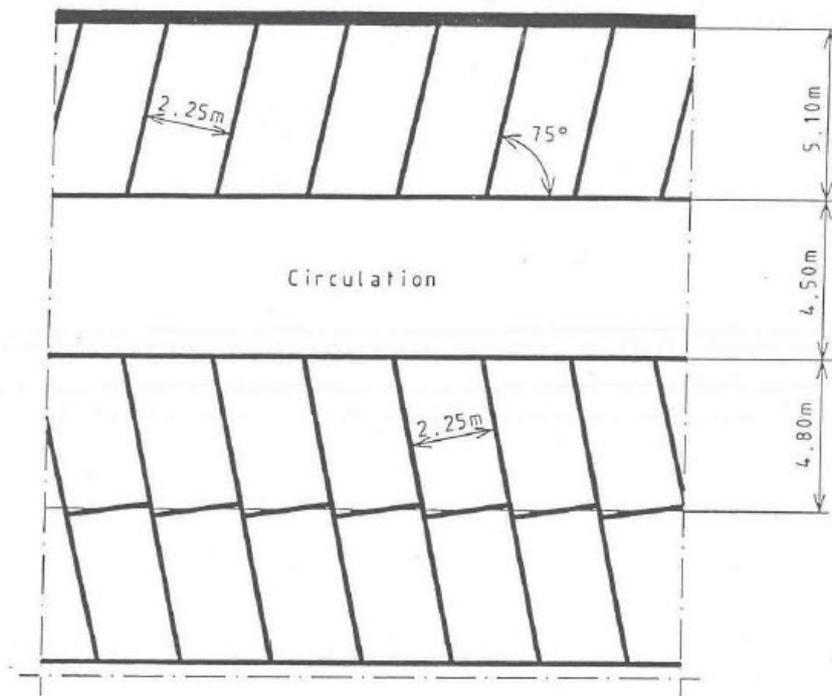


Figure 2 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

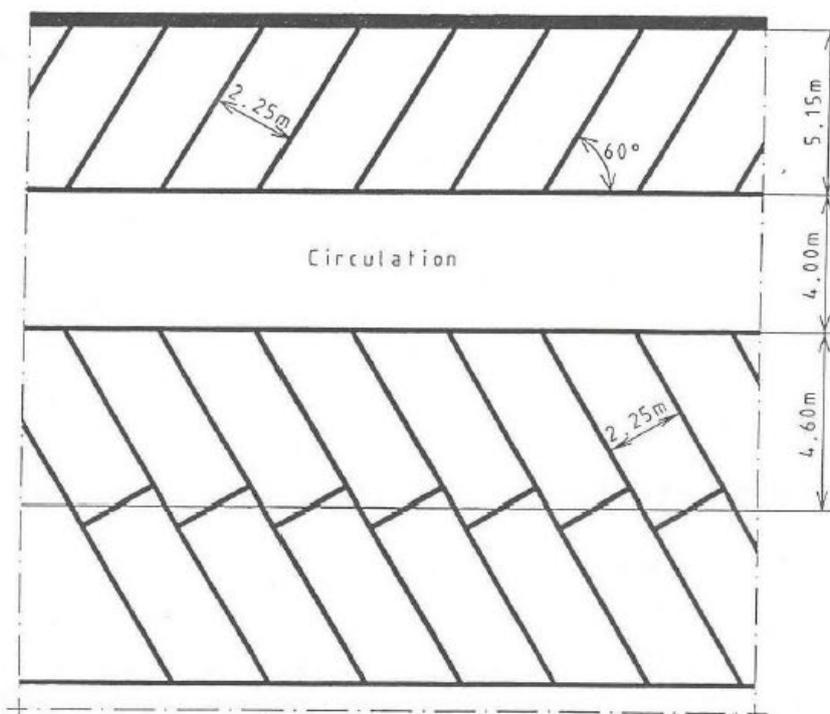


Figure 3 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

Hauteur libre

À chaque niveau, la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond ;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

Dans le cas d'un rangement en bataille ou en épi, le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 6.

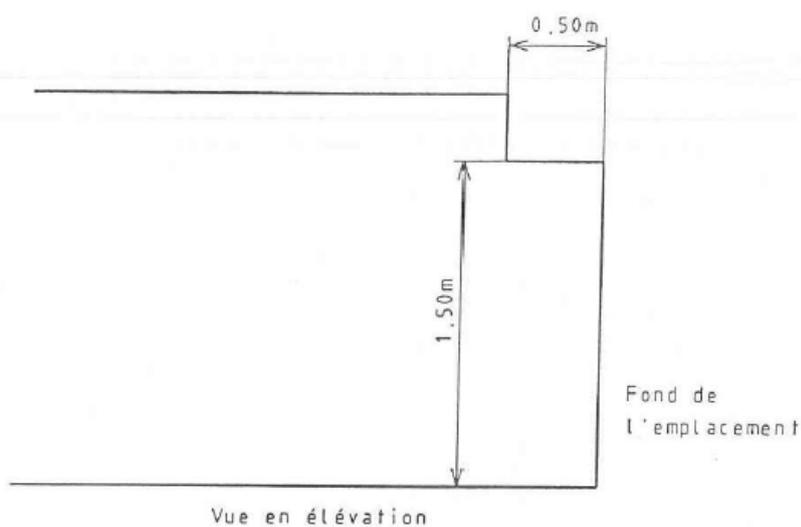


Figure 6 : Gabarit du fond de l'emplacement

Dans le cas d'un rangement en créneau, l'emplacement doit maintenir dégagé, côté paroi, le gabarit défini par la figure 7.

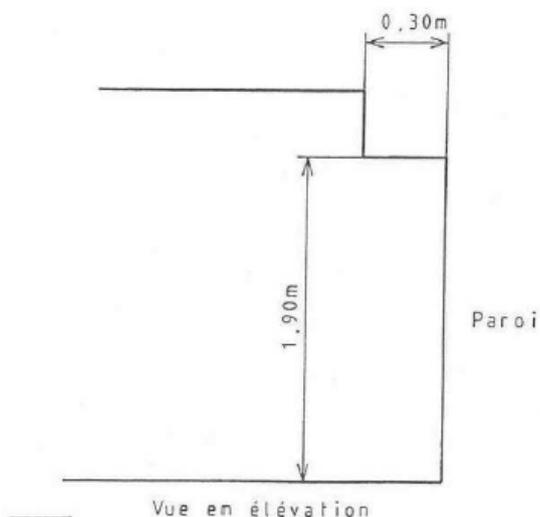


Figure 7 : gabarit en latéral à l'emplacement perpendiculaire de la paroi

La pente

La pente d'un emplacement ne doit pas excéder 5% selon son axe longitudinal, et 7,5% selon sa plus grande pente.

La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Accès aux emplacements

Desserte des emplacements

Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m.

La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18%.

Voies de circulation

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique ;
- 5,00 m en double sens.

S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.



Rampes

Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale L de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur R de la voie, et suivant la pente envisagée.

Largeur minimale
de la voie (m)

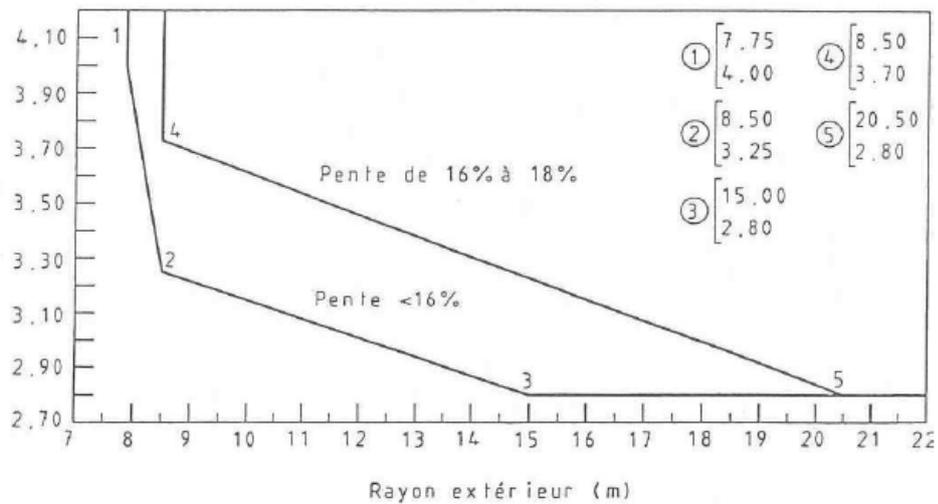


Figure 8

Raccordement des rampes

Le raccordement des rampes s'effectue suivant des courbes de rayon de courbure p (compté dans le plan axial de la rampe) de valeurs minimales (figure 9) :

- $p = 10$ m en sommet de la rampe ;
- $p = 15$ m en pied de rampe.

Faute de pouvoir réaliser les arrondis correspondants, le raccordement peut être effectué par des successions de plans enveloppés par ces arrondis.

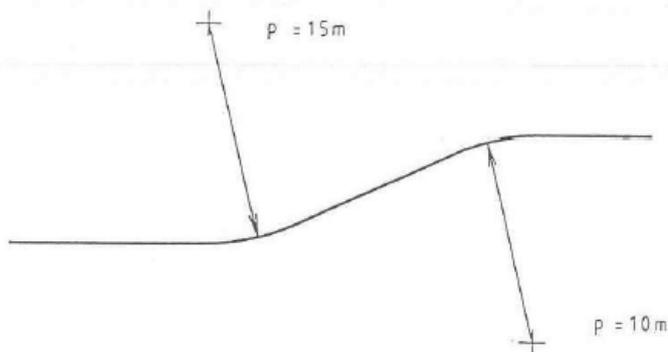
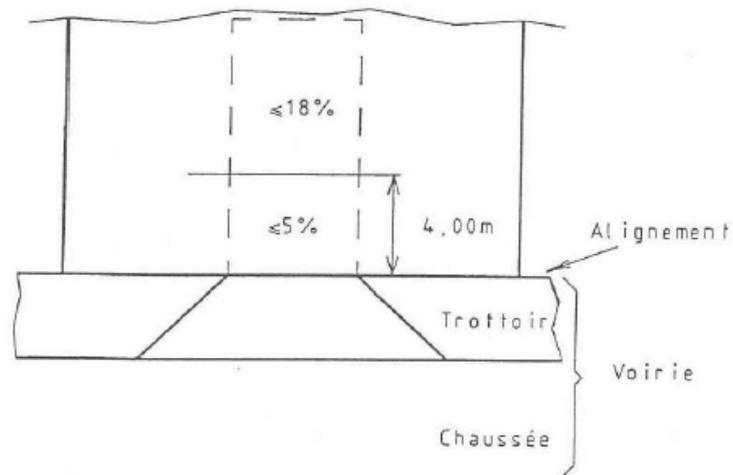


Figure 9 : Raccordement des pentes

Débouché en voirie

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5% (figure 10).



NOTE: Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

PK