



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS
MODIFICATION N°1



Mai 2019



*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire Paris- Est Marne et
Bois
du.....*

SOMMAIRE

Introduction.....	4
1) Clarification de l'application de la bande de constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement	7
2) Modification de la définition de voie de desserte	14
3) Définition de la notion de « murs existants »	16
4) Modification de la définition des limites séparatives	19
5) Définition de la notion de pignon	23
6) Définition de la hauteur des constructions et clarification des règles de hauteur dans les zones U1, U2 et U3.....	25
7) Clarification du mode de calcul de la hauteur des rdc à destination de commerce, artisanat ou bureau dans les zones U1, U2, U5 et U7.....	40
8) Clarification de la notion de baies.....	43
9) Clarification des articles U1 6-2 et U2 6-4.....	46
10) Clarification des articles U1 7-14 et U2 7-12	51
11) Amélioration de la lisibilité des cartes de l'oap trame verte et bleue	59
12) Précisions apportées aux articles U1-11, U2-11, U3-11, U5-11, U6-11, U7-11 et N-11	62
13) Harmonisation de la forme des articles 12 sur le stationnement et précision concernant le stationnement imposé en cas de changement de destination.....	115
14) Corrections d'erreurs matérielles.....	154
15) Modification de l'application des dispositions règlementaires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	186
16) Modification des possibilités de surélévations des constructions existantes situées sur des limites de fond de terrain dans les zones U1, U2 et U3.....	190
17) Modification et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la zone U2 (articles 7 et 10).....	201
18) Modification et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la zone U3 (articles 6 et 7).....	213
19) Autorisation de la création de perron dans le marge de recul par rapport à l'alignement dans les zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7	232
20) Modification des articles U1 7, U2 7 ET U3 7 concernant les terrasses de moins de 60 cm	238

21)	Modification des articles U1 7-1 et U2 7-1 pour favoriser l'intégration urbaine des constructions d'un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres	242
22)	Modification de l'article U2 6-2 : introduction d'une règle qualitative pour tenir compte du tissu bâti existant.....	247
23)	Clarification de l'application des règles de hauteur et interdiction des combles mansardés en zone U3	251
24)	Modification de l'article U2 10-6 concernant la majoration de hauteur des constructions..	256
25)	Introduction d'une distance minimale par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle en cas de façades sans baie à l'article U1 7-8.....	259
26)	Modification de zonage avenue Pierre Sépard – rue Lafayette.....	261
27)	Modification du zonage des sites d'équipement Bellechasse et Barbès	268
28)	ZAC des Facultés : modification de l'article concernant le stationnement et modification de l'OAP	274
29)	Remplacement de la notion de puisards	287
30)	Modification de l'article U1 3, U2 3, U3 3, U5 3, U7 3.....	311
31)	Modification de l'interdiction des ICPE en zone N.....	322
32)	Modification de la règle concernant les piscines en zone U1.....	324
33)	Modification de la règle concernant les terrasses et pare-vues dans les zones U1, U2 et U3	327
34)	Suppression de linéaires commerciaux boulevard de Créteil et avenue Louis Blanc.....	337

INTRODUCTION

Historique du PLU

Le PLU de la commune de Saint-Maur-des-Fossés a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois le 26 novembre 2016. En remplacement du POS (plan d'occupation des sols), le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Saint-Maur-des-Fossés.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé fixe comme ambition pour la commune « un urbanisme durable à taille humaine. » Cinq objectifs ont été définis :

- affirmer la responsabilité écologique de Saint-Maur-des-Fossés,
- confirmer le caractère résidentiel de Saint-Maur-des-Fossés,
- retrouver un équilibre démographique,
- conforter la vocation économique de la ville,
- promouvoir l'innovation.

Objectifs de la modification

Les premiers temps d'application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés. La nécessité d'adapter, de façon mineure, le document d'urbanisme à cette nouvelle donne s'est fait sentir. C'est pourquoi le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager une première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. L'arrêté prescrivant la procédure de modification prévoit que la procédure porte sur :

- des ajustements sur la rédaction des dispositions réglementaires sans modification des grands principes du PADD,
- des modifications ponctuelles des limites de zones,
- la clarification de définitions du lexique du règlement,
- et la rectification d'erreurs matérielles et ponctuelles.

Objet de la procédure de modification

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La procédure de modification du PLU de Saint-Maur-des-Fossés

La modification n°1 du PLU se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification n°1,
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier),

- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la Modification n°1 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois,
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

1) CLARIFICATION DE L'APPLICATION DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE 20 METRES DEPUIS L'ALIGNEMENT

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier les modalités d'application de la bande de constructibilité, d'une profondeur variable selon les zones et les articles, comptée depuis l'alignement, présente dans le règlement des zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7. Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, la modification doit permettre de clarifier l'application de la règle.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement ainsi que les articles 9 des zones U1, U2, U3 et U5. Il s'agit :

- d'ajouter une définition correspondant à la bande de profondeur comptées perpendiculairement à l'alignement,
- de prévoir, comme dans les articles 6 et 7 des zones U1, U2, U3 et U5, une disposition particulière à l'article 9 (emprise au sol) en cas de présence d'éléments de patrimoine dans la bande de constructibilité.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

⇒ REGLÈMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.1 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*

- l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-2 A l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-3 Au-delà d'une bande de 30 m, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

⇒ REGLÈMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.2 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement* ou du filet d'implantation obligatoire lorsqu'il existe :

- l'emprise au sol ne peut dépasser 70% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.2 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 10% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 9 – EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.3 - 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-2 En sous-zone U.3-a, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-3 L'emprise maximale des constructions est portée à 50% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.3 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-5 L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 25 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U5*

ARTICLE U.5 - 9 – EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.5 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, il n'est pas fixé de règle.

U.5 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception des annexes*.

U.5 - 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bande de constructibilité

La bande de constructibilité, d'une profondeur variable selon les zones et les articles, comptée perpendiculairement depuis l'alignement s'applique par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux voies privées au sens du présent règlement. Elle est définie perpendiculairement depuis tout point de l'alignement et s'applique sur toute la largeur du terrain.

Schéma illustratif 1

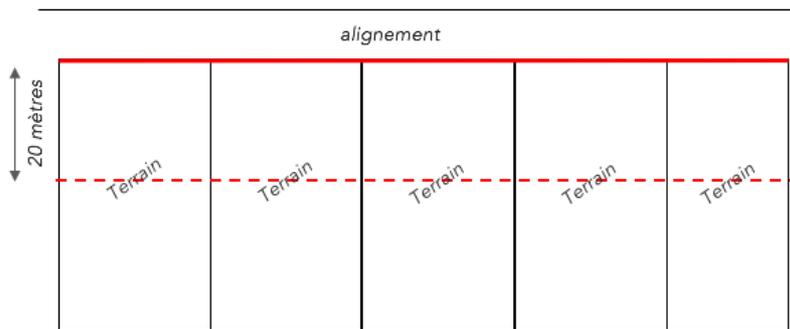


Schéma illustratif 2

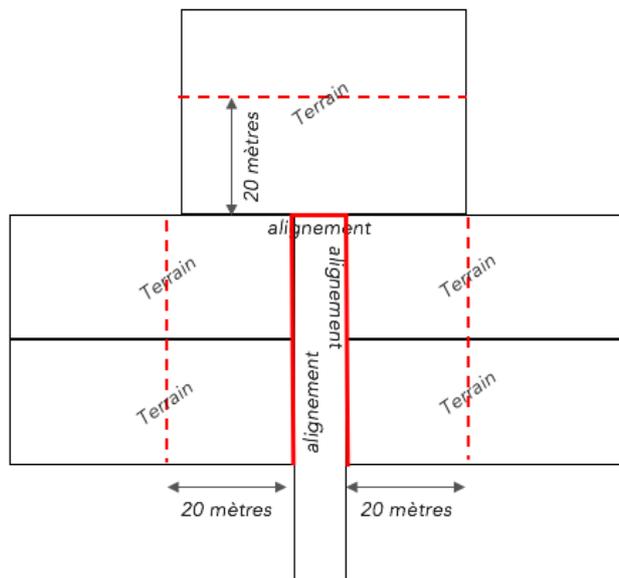


Schéma illustratif 3

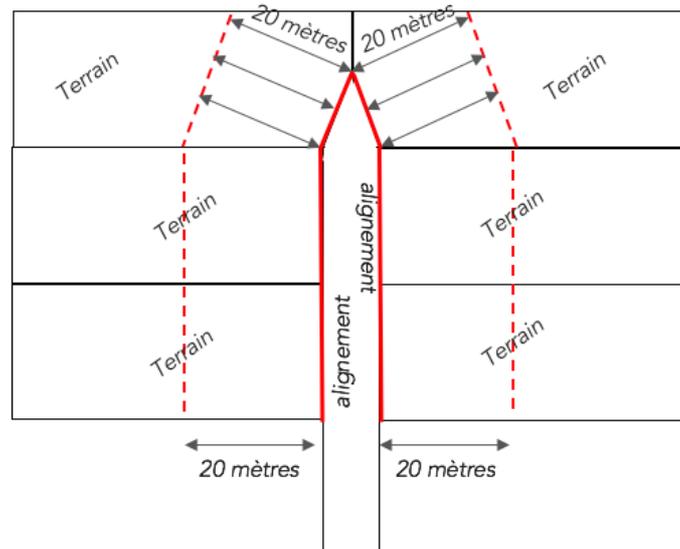
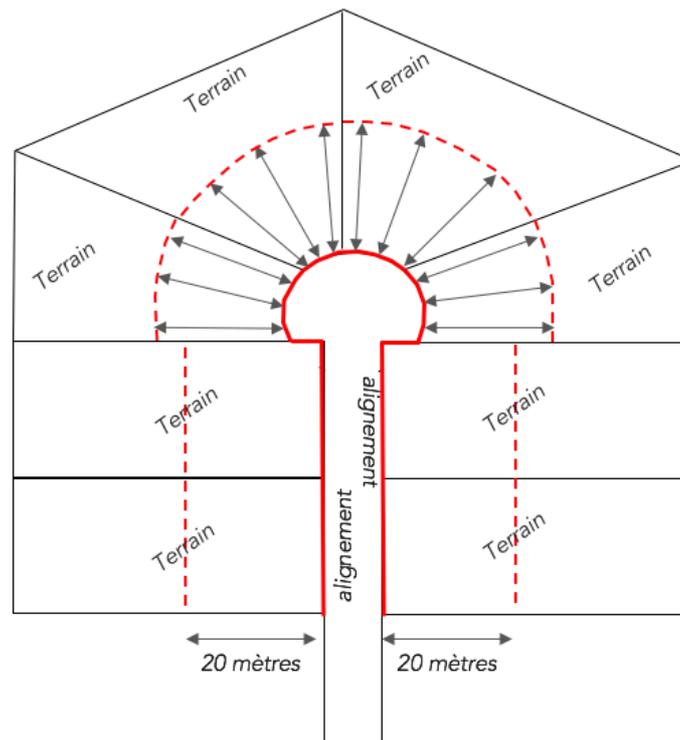


Schéma illustratif 4



Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U1*

ARTICLE U.1 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.1 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*

- l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-2 A l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-3 Au-delà d'une bande de 30 m, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

U.1 – 9-5 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.2 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement* ou du filet d'implantation obligatoire lorsqu'il existe :

- l'emprise au sol ne peut dépasser 70% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.2 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 10% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dispositions particulières

U.1 – 9-3 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 9 – EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.3 - 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-2 En sous-zone U.3-a, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-3 L'emprise maximale des constructions est portée à 50% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.3 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

U.3 - 9-5 L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 25 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dispositions particulières

U.1 – 9-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

⇒ *REGLÈMENT DE LA ZONE U5*

ARTICLE U.5 - 9 – EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.5 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, il n'est pas fixé de règle.

U.5 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception des annexes*.

U.5 - 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dispositions particulières

U.1 – 9-4 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

2) MODIFICATION DE LA DEFINITION DE VOIE DE DESSERTE

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier la définition de « voie de desserte » présente dans le lexique du règlement du PLU en vigueur (p 20) afin de limiter la confusion avec les définitions de voie publique et de voie privée, également inscrites dans le lexique. La voie de desserte est considérée comme la voie donnant accès au terrain. La deuxième partie de la définition inscrite aujourd'hui dans le règlement (« il s'agit de voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé ») entraîne une confusion avec la définition des voies publiques et privées.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement. Il s'agit de supprimer de la définition de voie de desserte la mention suivante : « il s'agit de voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé. »

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.
Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.
~~Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.~~

3) DEFINITION DE LA NOTION DE « MURS EXISTANTS »

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier la notion de « murs existants », utilisée en cas de surélévation et d'extension au sol des constructions existantes dans les articles U2 7-10, U3 6-9, U3 7-11, U5 6-5, U5 7-6, U6 6-5, U6 7-8, U7 6-10, U7 7-8, N 6-4. Cette clarification vise à éviter la multiplication d'opérations de démolitions/reconstructions abusives et à préciser que les surélévations et les extensions au sol des constructions existantes doivent se traduire par le renforcement des murs existants et non par une démolition de la construction puis par une reconstruction.

La modification vise l'évolution suivante :

- Introduction d'une définition des murs existants dans le lexique du règlement.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement.

- Il s'agit d'ajouter une définition de « murs existants ».

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Modénature

Éléments de la façade en relief, servant notamment d'ornement, constitués en particulier par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade : bandeaux, chaînes d'angle, soubassements, encadrements...

Mutualisation

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupés, mutualisés, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

En appliquant à la fois le principe de mutualisation d'un parc de stationnement et celui de banalisation des places, et grâce au principe de foisonnement, on peut optimiser le fonctionnement d'un parking et son dimensionnement.

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Modénature

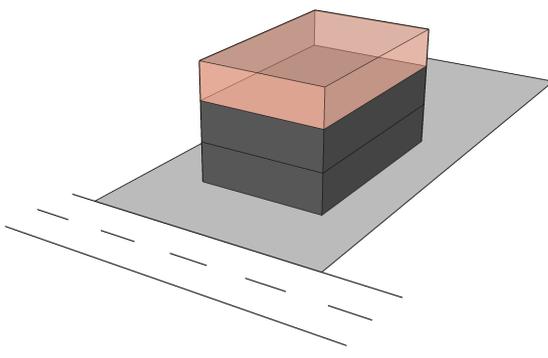
Éléments de la façade en relief, servant notamment d'ornement, constitués en particulier par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade : bandeaux, chaînes d'angle, soubassements, encadrements...

Murs existants

Les murs existants correspondent aux éléments formant les murs de la construction existante, régulièrement édifiés, assurant sa résistance et sa rigidité.

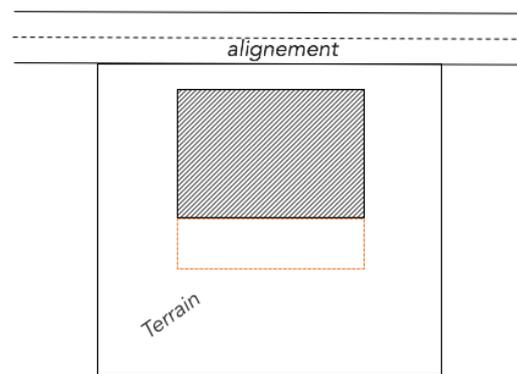
En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. A défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

Surélévation dans le prolongement des murs existants – schéma illustratif



Construction existante
Surélévation

Extension au sol dans le prolongement des murs existants – schéma illustratif



 Construction existante
 Extension au sol

Mutualisation

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupés, mutualisés, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

En appliquant à la fois le principe de mutualisation d'un parc de stationnement et celui de banalisation des places, et grâce au principe de foisonnement, on peut optimiser le fonctionnement d'un parking et son dimensionnement.

4) MODIFICATION DE LA DEFINITION DES LIMITES SEPARATIVES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de corriger la définition des limites séparatives présente dans le lexique du règlement. Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, la modification doit permettre de clarifier la définition des limites séparatives et les schémas qui y sont associés.

La modification vise les évolutions suivantes :

- Clarification de la définition, notamment en précisant que les limites séparatives latérales sont des limites qui rejoignent les voies, même dans le cas de terrains appartenant à des propriétaires différents.
- Suppression de la règle prévoyant qu'un décroché de moins de 2 m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparatives et correction d'un schéma en conséquence. Cette règle ne permettait pas de définir clairement le statut d'une limite séparative débouchant sur l'alignement et constituée d'un décroché de plus de 2 m de profondeur.
- Ajout d'un code couleur sur les schémas et amélioration de la distinction entre limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de terrain.

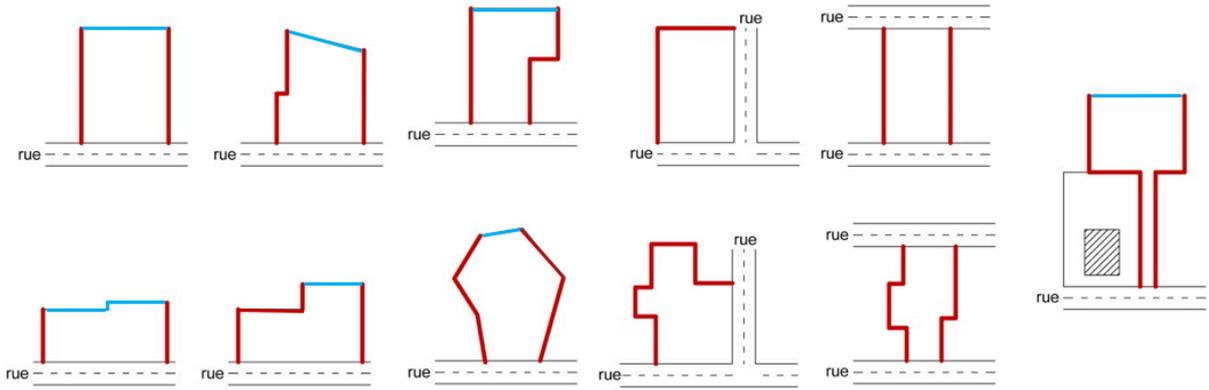
Ces points de modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement.

- Il s'agit de préciser la définition dans le cas de terrains situés en second rang ou concernés par une servitude de passage mais également de supprimer le seuil de 2 m de profondeur pour considérer une limite séparative comme latérale ou non et d'améliorer la compréhension des schémas accompagnant la définition écrite.



- Limite séparative latérale
- Limite séparative de fond de terrain

5) DEFINITION DE LA NOTION DE PIGNON

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter une définition à de la notion de « pignon ». Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, il apparaît nécessaire de préciser ce terme, plusieurs fois utilisé dans le règlement.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement.

- Il s'agit d'ajouter une définition de la notion de pignon.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Pignon

Façade implantée sur une limite séparative.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

6) DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLARIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR DANS LES ZONES U1, U2 ET U3

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif :

- La clarification de la définition de « hauteur des constructions » présente dans le lexique du règlement.
- L'évolution de la définition de « faitage ». Il s'agit de tenir compte du fait que le faitage constitue le point de rencontre des versants d'une toiture, qu'il s'agisse d'une toiture à deux versants ou plus.
- La modification des schémas illustratifs du calcul de la hauteur des constructions dans les zones U1, U2 et U3 afin de :
 - o d'homogénéiser les schémas et leurs références dans certains cas à la hauteur de façade, dans d'autres à la hauteur à l'égout du toit ;
 - o présenter des cas sur les schémas où l'égout du toit est en débord (pour mieux correspondre aux formes urbaines présentes à Saint-Maur) ;
 - o corriger une erreur concernant la hauteur du brisis en cas de comble mansardé.
- L'ajout dans les articles 10 des zones U1, U2, U3, U4, U6 et U7 d'une précision sur le cas des terrains en pente. Pour ces derniers, il s'agit d'indiquer que les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les mêmes que pour les autres terrains.

La modification vise les évolutions suivantes :

- compléter la définition de la hauteur de façade,
- suppression de la référence aux deux versants dans la définition de faitage,
- correction des schémas illustratifs,
- ajout d'une précision concernant les modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement et les articles U1 10, U2 10 et U3 10.

- Dans le lexique du règlement, il s'agit dans la définition de hauteur de construction de préciser que la hauteur de façade correspond à la hauteur à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus, jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse ou en cas de monopente et à la base du brisis dans le cas de toiture Mansart.
- Dans le lexique du règlement, il s'agit de remplacer la définition du faitage existante dans le PLU en vigueur par une définition ne faisant plus référence à « deux versants ».
- Dans les articles U1 10, U2 10 et U3 10, il s'agit de corriger les schémas illustratifs des règles et de faire mention des modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente.
- Dans les articles U1 10, U2 10, U3 10, U4 10, U6 10 et U7 10, il s'agit de faire mention des modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Faitage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

Hauteur de construction

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur d'une façade** est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et à l'aplomb de la façade jusqu'à l'égout du toit ou à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse).

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les souches de cheminées
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur* maximale autorisée :

U.1 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser **16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut** en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

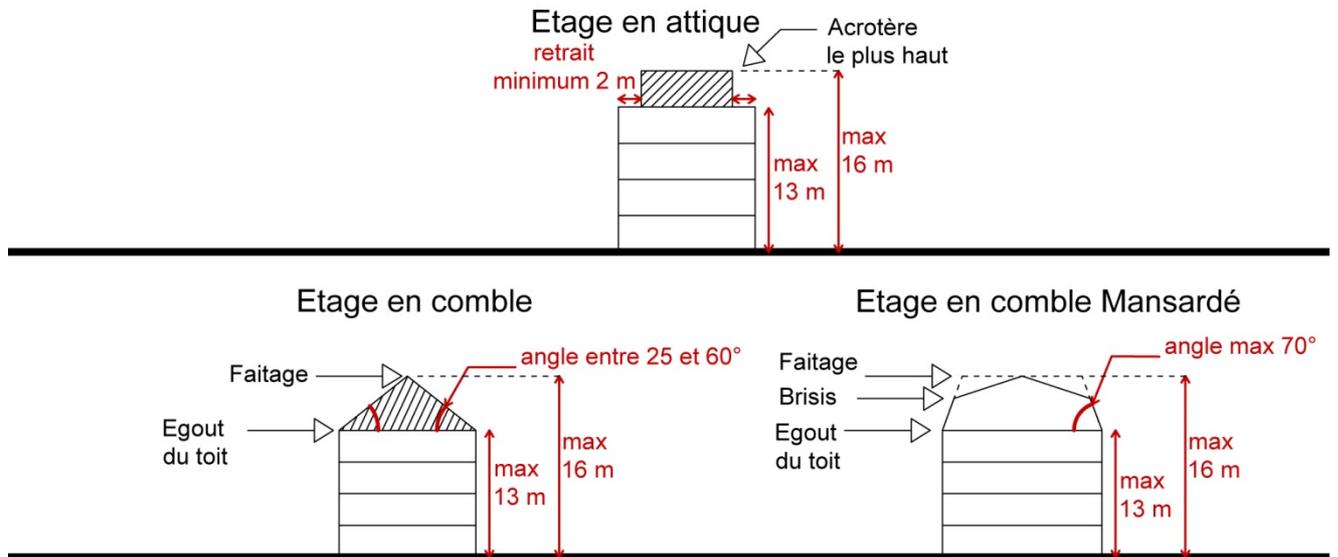
U.1 - 10-2 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **13 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U.1 - 10-3 En U1.a et sur l'avenue Charles de Gaulle :

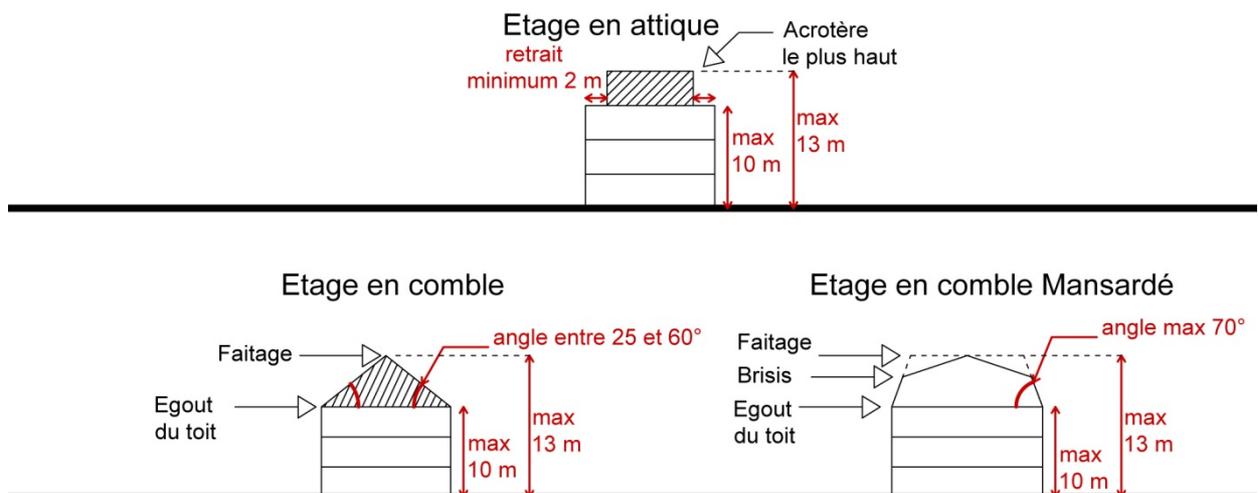
- La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser **13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut**.

- Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **10 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U1.



U1a et avenue Charles de Gaulle



Pour rappel : en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.1 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.1 - 10-5 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **majorées de 3 m** pour une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux). Ce bonus de hauteur s'applique sur une longueur de façade de **20 m maximum** depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est obligatoirement implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.1 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.1 - 10-7 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.1 - 10-8 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

U2 - 10-1 La hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Hauteur minimale imposée :

U2 - 10-2 La hauteur* minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* est fixée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

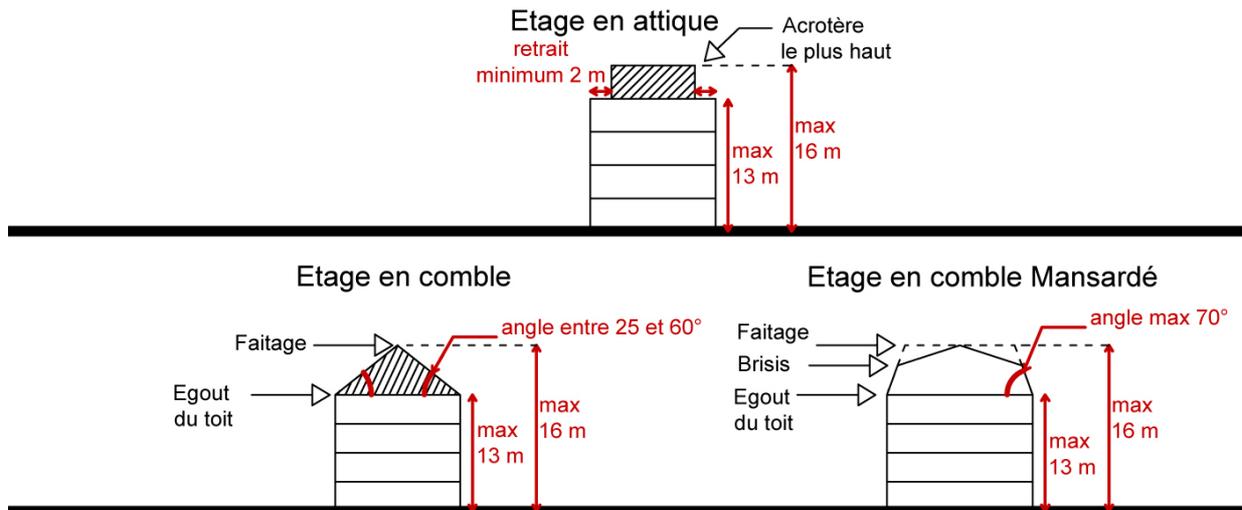
Hauteur* maximale autorisée :

U.2 - 10-3 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faîtage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.2 - 10-4 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U2



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.2 - 10-7 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

U.2 - 10-8 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

U.2 - 10-9 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

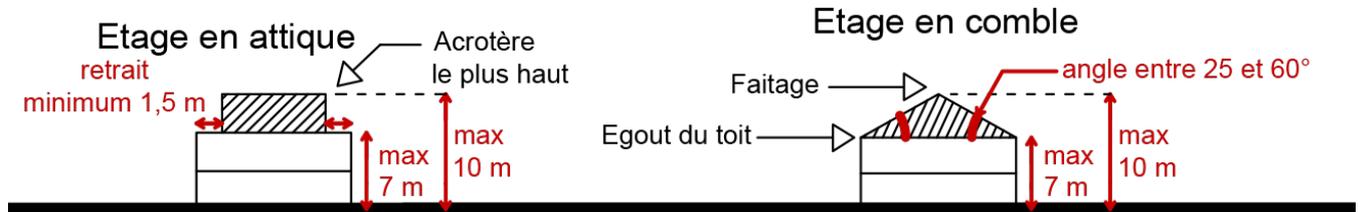
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

U.3 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.3 - 10-2 Au-dessus de 7 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire, combles mansardés exclus.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum.



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

Dispositions particulières

U.3 - 10-3 En U3-b, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser **13 m**, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie)

U.3 - 10-4 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.3 - 10-5 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U4*

ARTICLE U.4 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.

Dispositions Générales

U.4 – 10-1 A l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

U.4 – 10-2 Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du mail.

U.4 – 10-3 Le long de l'avenue Pierre Séward, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de

commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

U.4 – 10-4 La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

U.4 – 10-5 Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

ARTICLE U.6 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édicules techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

Dispositions Générales

U.6 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 15 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

U.6 - 10-2 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.6 - 10-3 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

U.6 - 10-4 Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

ARTICLE U.7 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Sont comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édicules techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes, si leur hauteur est supérieure à 2 m.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

Hauteur* maximale autorisée :

U.7 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 21 m, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.7 - 10-2 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

U.7 - 10-3 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

U.7 - 10-4 Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur)."

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

Hauteur de construction

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur d'une façade** est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les souches de cheminées
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur* maximale autorisée :

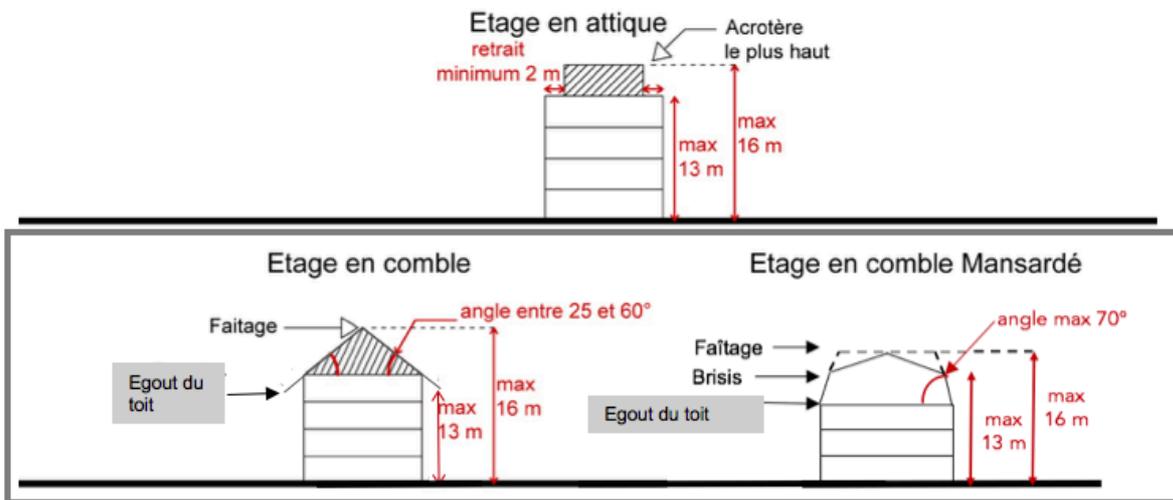
U.1 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser **16 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut** en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

U.1 - 10-2 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **13 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

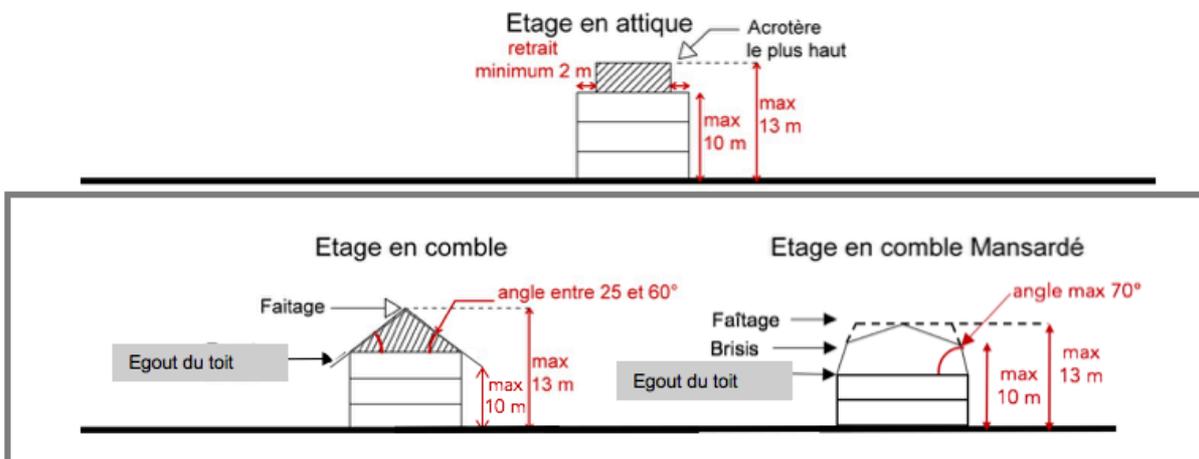
U.1 - 10-3 En U1.a et sur l'avenue Charles de Gaulle :

- La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser **13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut**.
- Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **10 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U1.



U1a et avenue Charles de Gaulle



Pour rappel : en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.1 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.1 - 10-5 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **majorées de 3 m** pour une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux). Ce bonus de hauteur s'applique sur une longueur de façade de **20 m maximum** depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est obligatoirement implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.1 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.1 - 10-7 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.1 - 10-8 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

U2 - 10-1 La hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Hauteur minimale imposée :

U2 - 10-2 La hauteur* minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* est fixée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

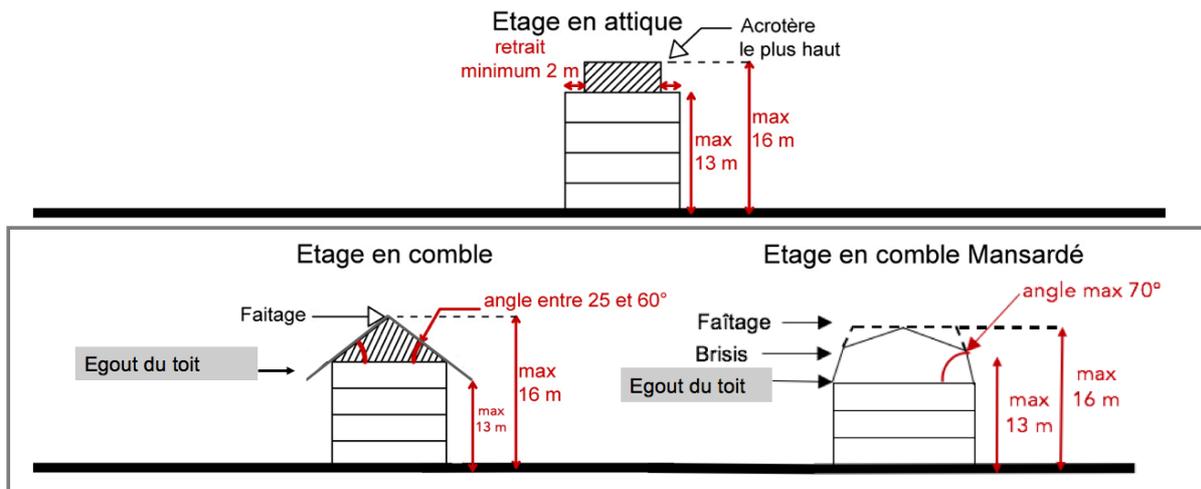
Hauteur* maximale autorisée :

U.2 - 10-3 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faîtage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, **y compris dans le cas de terrains en pente.**

U.2 - 10-4 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U2



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.2 - 10-7 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.2 - 10-8 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

U.2 - 10-9 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

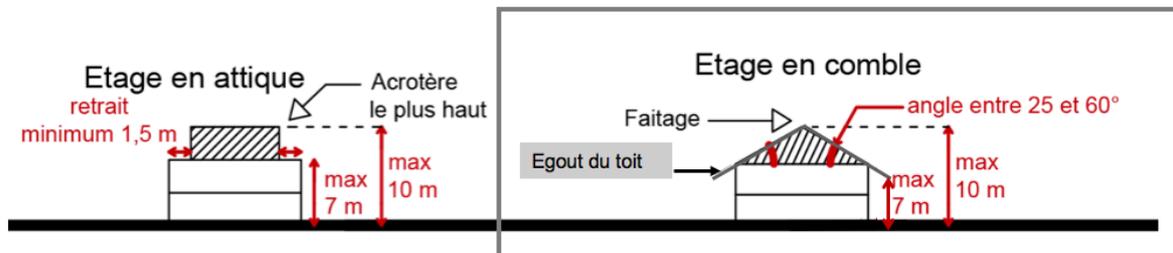
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

U.3 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

U.3 - 10-2 Au-dessus de 7 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire, combles mansardés exclus.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum.



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

Dispositions particulières

U.3 - 10-3 En U3-b, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 13 m, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie)

U.3 - 10-4 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.3 - 10-5 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U4

ARTICLE U.4 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.

Dispositions Générales

U.4 – 10-1 A l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

Dispositions particulières

U.4 – 10-2 Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du mail.

U.4 – 10-3 Le long de l'avenue Pierre Séward, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

U.4 – 10-4 La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

U.4 – 10-5 Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

ARTICLE U.6 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édifices techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

Dispositions Générales

U.6 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 15 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, **y compris dans le cas de terrains en pente.**

Dispositions particulières

U.6 - 10-2 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.6 - 10-3 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

U.6 - 10-4 Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

ARTICLE U.7 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Sont comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édifices techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes, si leur hauteur est supérieure à 2 m.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

Hauteur* maximale autorisée :

U.7 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 21 m, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

U.7 - 10-2 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

U.7 - 10-3 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

U.7 - 10-4 Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur)."

7) CLARIFICATION DU MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES RDC A DESTINATION DE COMMERCE, ARTISANAT OU BUREAU DANS LES ZONES U1, U2, U5 ET U7

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de préciser la modalité du calcul de la hauteur des rez-de-chaussées à destination de commerce, artisanat ou bureau dans les zones U1, U2, U5 et U7.

La modification vise l'évolution suivante :

- Précision que la hauteur des rez-de-chaussées à vocation commerciale, artisanale ou tertiaire se calcule à partir du plancher de la construction. La modification ne change pas le contenu de la règle.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles U1 10-4, U2 10-5, U5 10-4 et U7 10-2.

- Il s'agit de rajouter la mention « calculée à partir du plancher de la construction » après le nombre de mètres maximal à ne pas dépasser.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

U.5 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée de nouvelles constructions ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,40 m.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U7

U.7 - 10-2 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

U.5 - 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée de nouvelles constructions ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,40 m, calculée à partir du plancher de la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

U.7 - 10-2 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

8) CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter une précision concernant la définition de « baie » dans le lexique du règlement. Le PLU en vigueur indique que les baies sont des ouvertures, fermées ou non, situées sur une façade ou en toiture. Sont évoquées les arcades, les fenêtres, les portes. La présente modification vise à préciser que seules les portes vitrées transparentes sont considérées comme des baies, et non l'ensemble des portes.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à ajouter le qualificatif « vitrées transparentes » aux portes considérées comme des baies.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

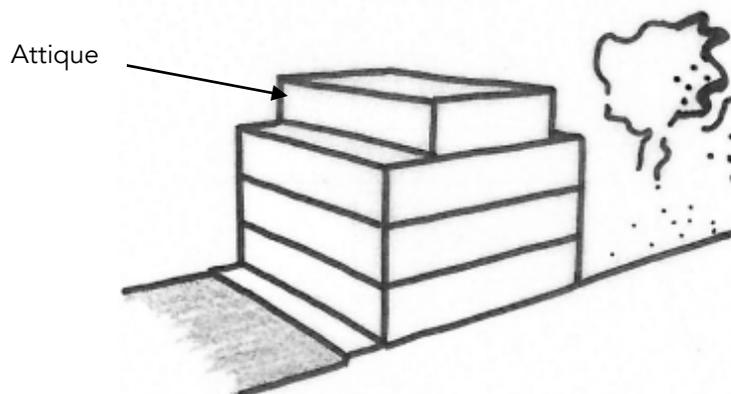
⇒ LEXIQUE

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier étage et est disposée en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur la rue et en façade arrière.

En cas d'implantation en limites séparatives latérales, l'attique ne s'applique pas en façades latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.



Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

Pièces du PLU modifiées

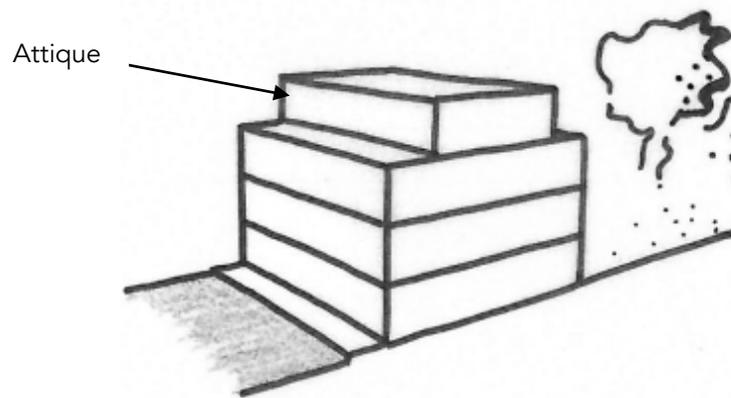
⇒ LEXIQUE

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier étage et est disposée en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur la rue et en façade arrière.

En cas d'implantation en limites séparatives latérales, l'attique ne s'applique pas en façades latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.



Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

9) CLARIFICATION DES ARTICLES U1 6-2 ET U2 6-4

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajouter des schémas explicatifs à la règle des articles U1 6-2 et U2 6-4 qui prévoit la disposition suivante : « Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions » (extrait du règlement du PLU en vigueur). L'ajout de croquis permet de faciliter la compréhension de la règle. La modification ne change pas le contenu de la règle.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles U1 6-2 et U2 6-4.

- Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs de la règle.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

U.1 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées à l'alignement.**

U.1 - 6-2 Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

U.1 - 6-3 Les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m. »

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

U.2 - 6-2 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaires de commerce/artisanat/services/ équipements », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 m.

U.2 - 6-3 Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

U.2 - 6-4 Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

U. 2 - 6-5 Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées à l'alignement.**

U.1 - 6-2 Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Schéma illustratif 1

Cas 1 – construction non conforme à la règle

Cas 2 – construction conforme à la règle

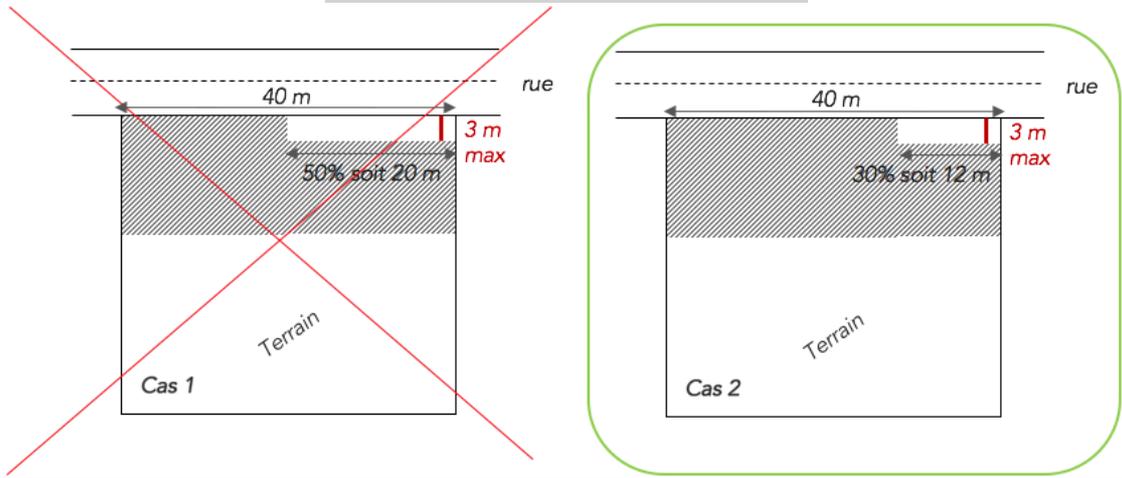
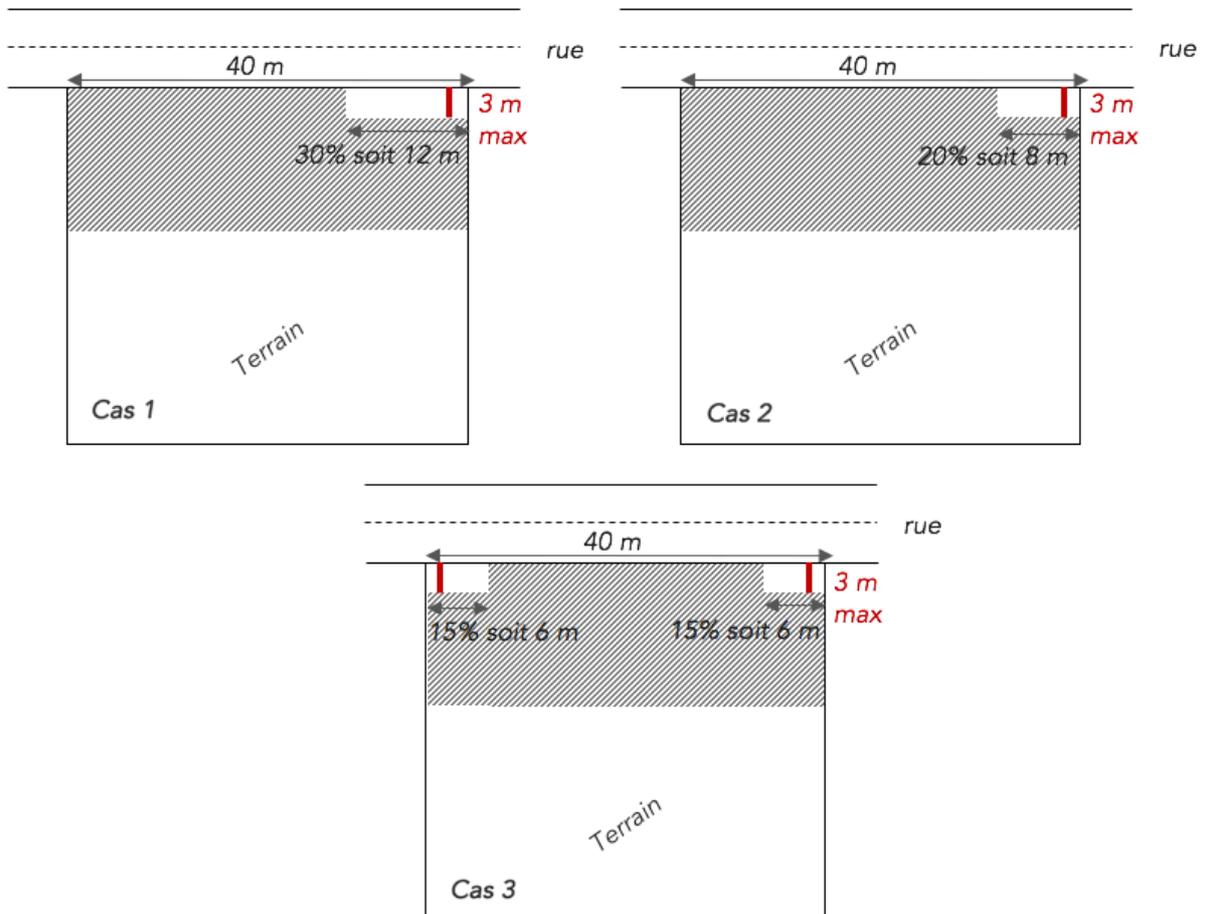


Schéma illustratif 2

Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion

Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion

Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



U.1 - 6-3 Les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m. »

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

U.2 - 6-2 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaires de commerce/artisanat/services/ équipements », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 m.

U.2 - 6-3 Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

U.2 - 6-4 Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Schéma illustratif 1

Cas 1 – construction non conforme à la règle

Cas 2 – construction conforme à la règle

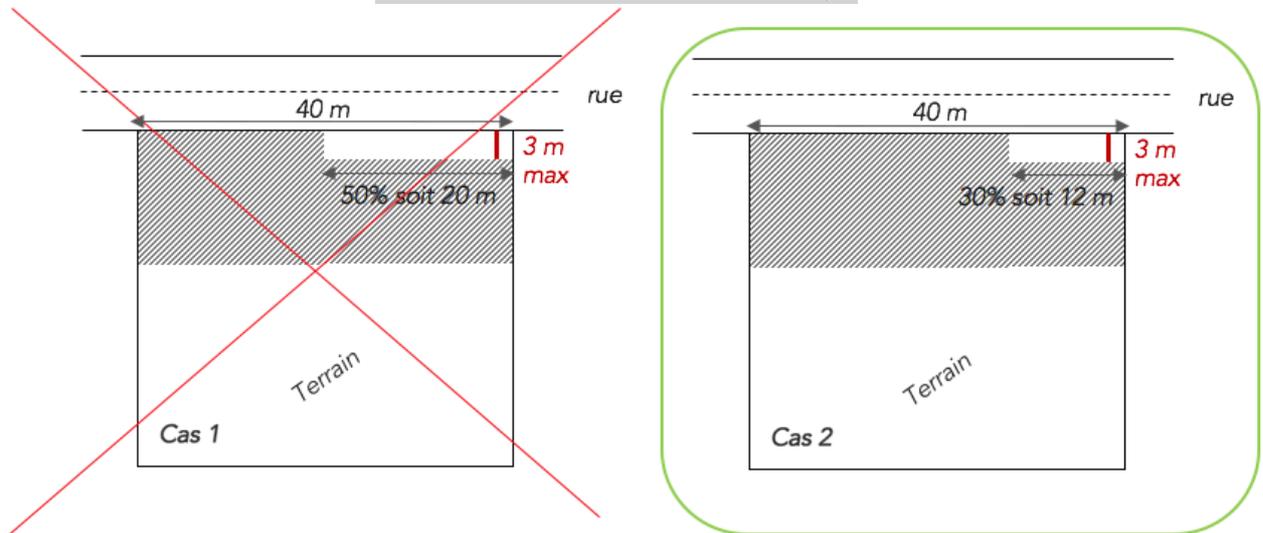
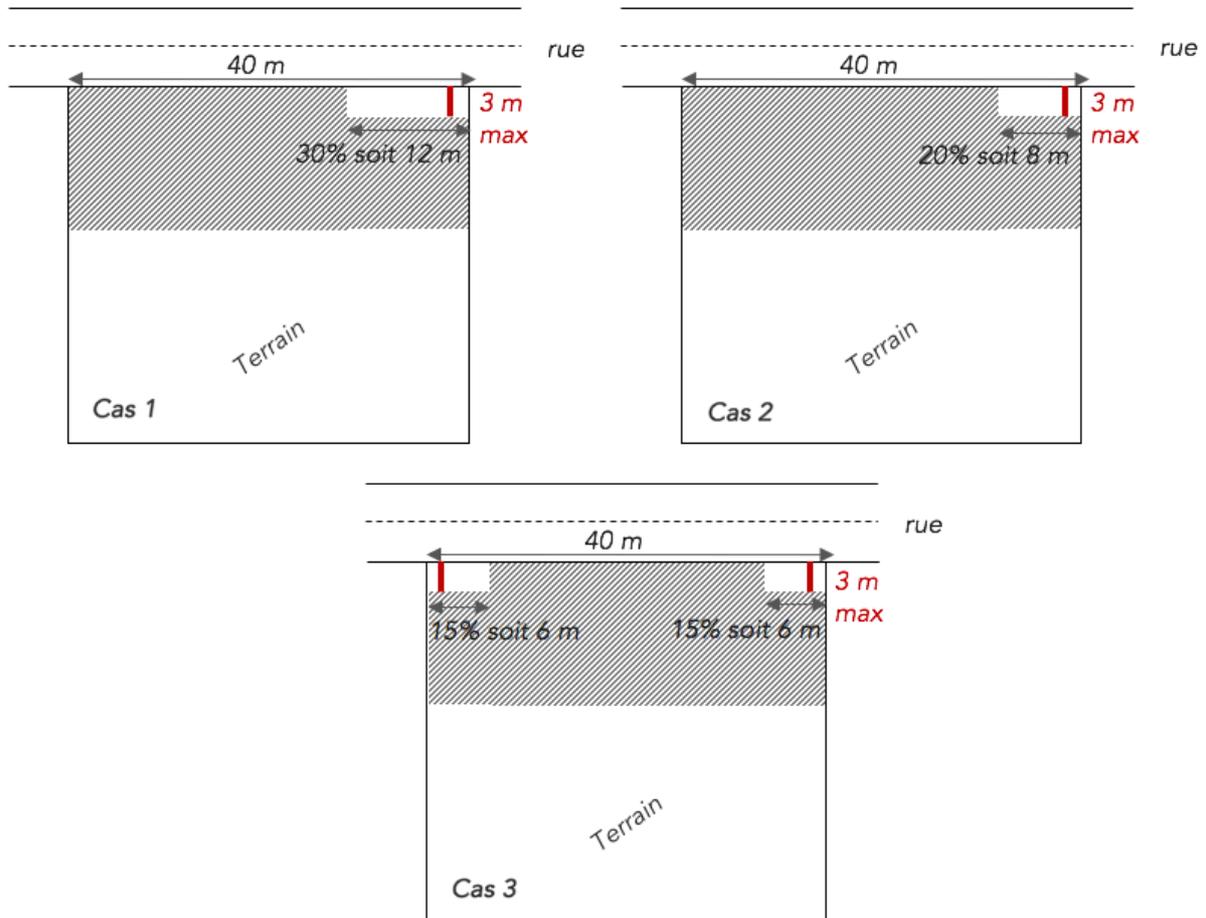


Schéma illustratif 2

- Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion
- Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion
- Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



U. 2 - 6-5 Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

10) CLARIFICATION DES ARTICLES U1 7-14 ET U2 7-12

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajouter des schémas explicatifs à la règle des articles U1 7-14 et U2 7-12 qui prévoit que, dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé aux articles U1 6-2 et U2 6-4, « la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul » (extrait du règlement du PLU en vigueur). En cohérence avec le point 9) de la présente modification, il s'agit d'ajouter des schémas illustrant la règle. La modification ne change pas le contenu de la règle.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles U1 7-14 et U2 7-12.

- Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs de la règle.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Champ d'application :**

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

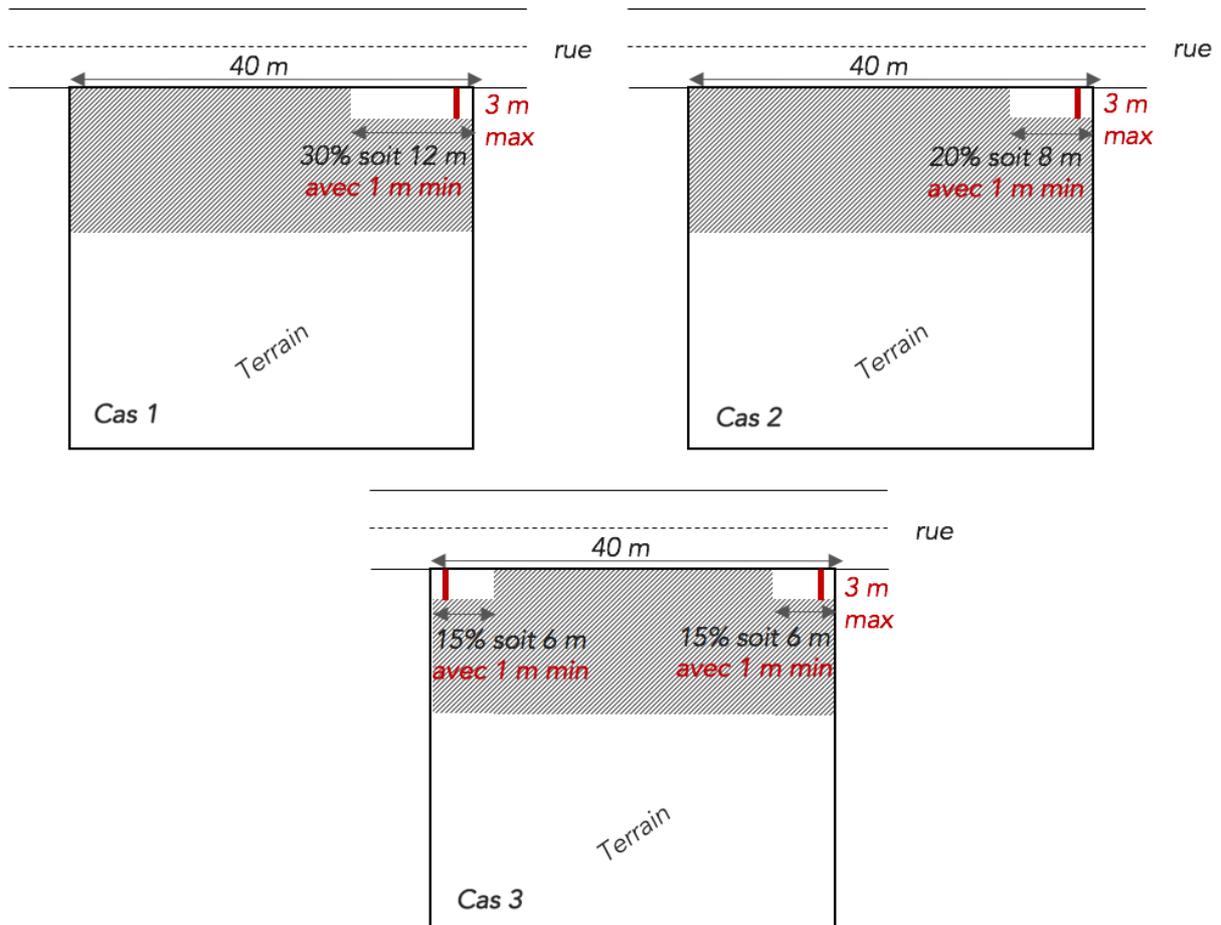
Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

Schéma illustratif

- Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion
- Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion
- Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 – 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

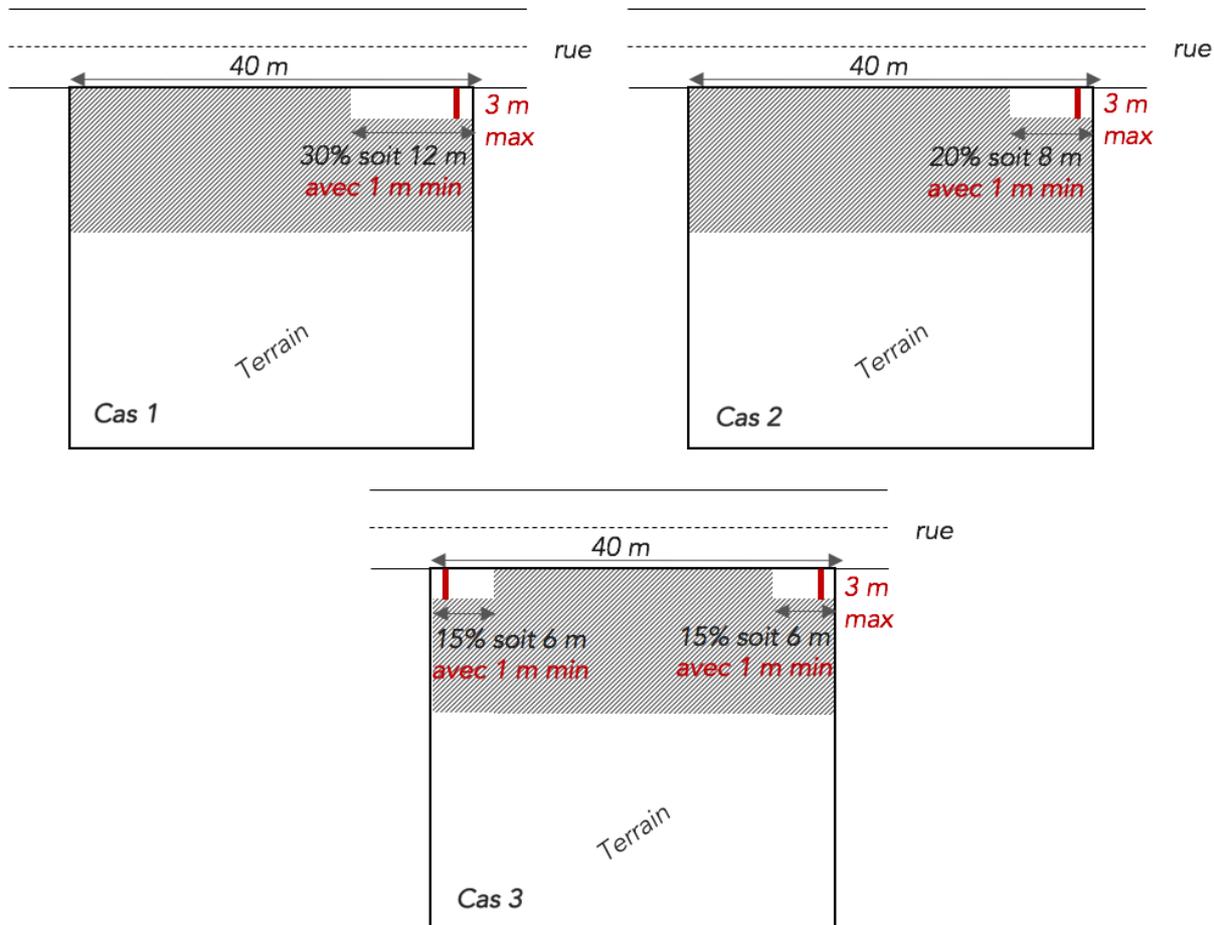
Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

Schéma illustratif

- Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion
- Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion
- Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



11) AMELIORATION DE LA LISIBILITE DES CARTES DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'améliorer la lisibilité des cartes p 31 et 33 de l'OAP thématique : conforter la trame verte et bleue (TVB) en ville. Ces cartes portent sur les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune de Saint-Maur-des-Fossés et sur le déploiement de cette trame verte et bleue. La modification vise à ajouter le cadastre (bâtis) en trame de fond des cartes afin de faciliter la localisation et la protection des éléments de la TVB.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les cartes pages 31 et 33 de l'OAP thématique : conforter la trame verte et bleue en ville..

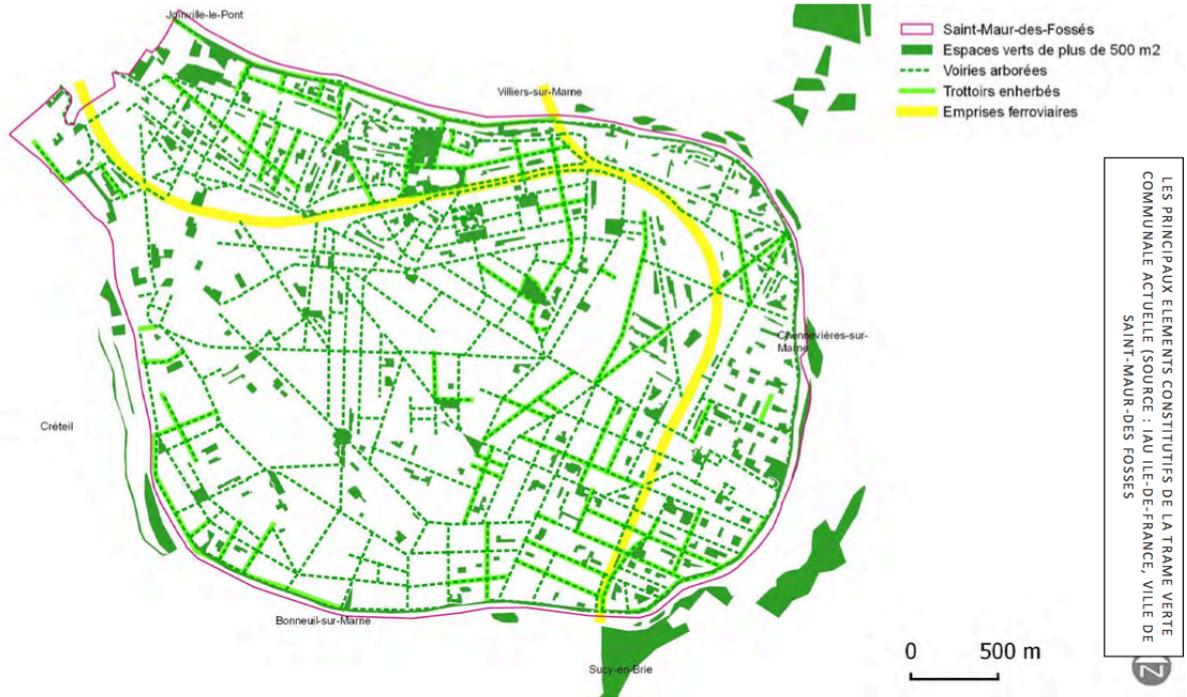
- Il s'agit d'ajouter le fond de plan cadastral (bâtis).

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ OAP thématique : conforter la trame verte et bleue en ville

Carte p 31



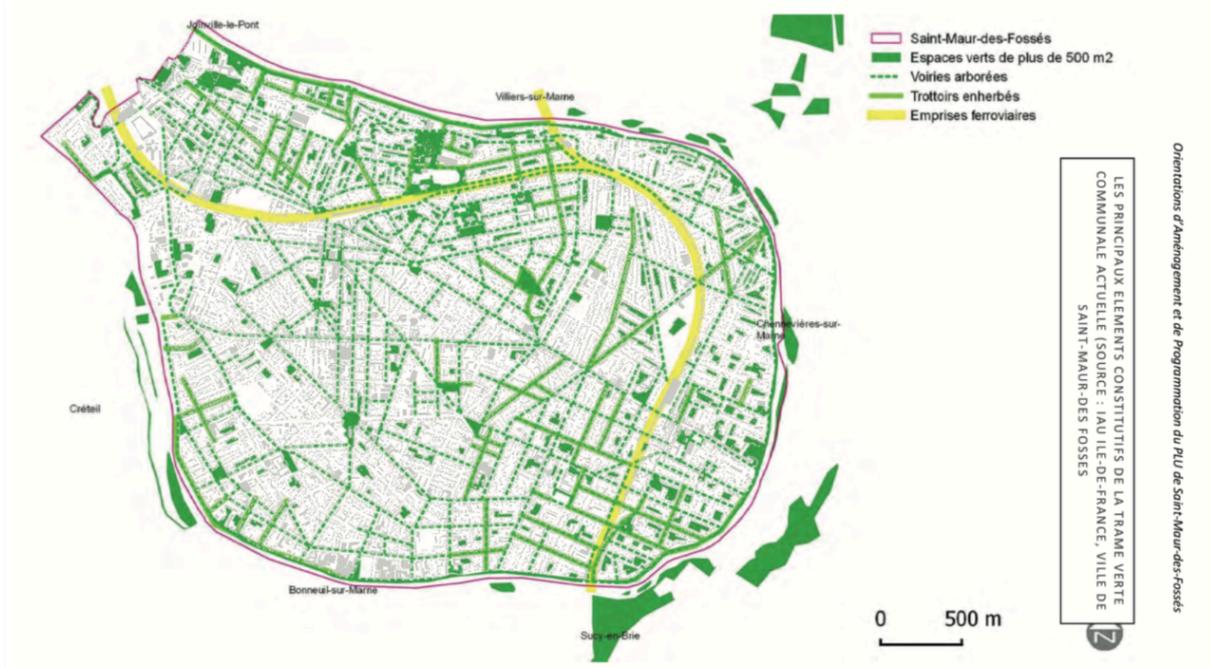
Carte p 33



Pièces du PLU modifiées

⇒ OAP thématique : conforter la trame verte et bleue en ville

Carte p 31



Carte p 33



12) PRECISIONS APPORTEES AUX ARTICLES U1-11, U2-11, U3-11, U5-11, U6-11, U7-11 ET N-11

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter des précisions à la rédaction des articles 11 des zones U (hors U4) et de la zone N (naturelle). Le contenu de la règle n'est pas modifié. Il s'agit de :

- préciser que les bâtiments en zone inondable sont ceux concernés par le PPRI (plan de prévention des risques inondations) de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 dans les zones U1, U2, U3, U6, U7 et N ;
- préciser que la hauteur de 2,60 m pour les clôtures en limite séparative se mesurent par rapport par rapport au terrain naturel de la parcelle (de la parcelle n'étant pas inscrit dans le PLU en vigueur). Cette modification s'applique aux zones U1, U2, U3, U5, U6, U7 et N.

Ces points de modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles 11 du règlement des zones urbaines, à l'exception de la zone U4, et de la zone naturelle. La référence au PPRI de la Marne et de la Seine est ajoutée et une précision concernant la hauteur des clôtures est apportée.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement de la zone U1

ARTICLE U.1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.1 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti

environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.1 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.1 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.1 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.1 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.1 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.1 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.1 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.1 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.1 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.1 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.1 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.1 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.1 - 11-6 Clôtures

U.1 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.1 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ *Règlement de la zone U2*

ARTICLE U.2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.2 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.2 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. °L 123-1-5-III-2° ° du code de l'urbanisme)

U.2 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.2 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.2 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.2 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.2 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes

(rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.2 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.2 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.2 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.2 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.2 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.2 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.2 - 11-6 Clôtures

U.2 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent

être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.2 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ *Règlement de la zone U3*

ARTICLE U.3 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.3 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.3 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.3 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.3 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.3 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.3 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.3 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.3 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.3 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.3 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.3 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.3 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.3 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.3 - 11-6 Clôtures

U.3 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

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

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.3 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ Règlement de la zone U5

ARTICLE U.5 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.5 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

U.5 – 11-2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.5 – 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la

formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.5 – 11–2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.5 – 11–3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Le rejointoiement à pierres vues est interdit.

Le traitement des gouttières et descentes d'eaux devra respecter le caractère patrimonial ou ancien des constructions en mettant en œuvre des matériaux adaptés de type zinc, cuivre, ou fonte en partie basse, et en évitant l'usage de matériaux contemporains inadaptés de type PVC.

Eclairage des combles

Les lucarnes anciennes doivent être respectées et conservées dans leur état et leurs proportions, en particulier les lucarnes dites passantes, qui ne doivent pas être traversées par une gouttière d'eau pluviale.

Les châssis de type « Velux » sont autorisés côté cour.

Couvertures

Le choix des matériaux en toiture devra respecter le caractère de la construction et la forme de la toiture en mettant en œuvre des matériaux similaires aux techniques traditionnelles, avec l'usage par exemple d'ardoises sur les toitures mansardées ou de tuiles plates anciennes petit moule sur les toitures à double pente.

Ouvertures et occultations

Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les percements nouveaux seront composés avec l'ensemble de la façade et, de proportion plus haute que large.

Les volets roulants extérieurs sont interdits, ainsi que les volets avec renforts en Z.

Sont autorisés, les persiennes, les volets bois à lames arasés à la française.

Les volets et persiennes doivent être peints et non vernis. La couleur doit être uniforme sur un même bâtiment, à l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.5 – 11–4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.5 – 11–4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.5 – 11–4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.5 – 11–4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

U.5 – 1 –4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.5 – 11-5- Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.5 – 11–5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.5 – 11 – 5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.5 – 11– 6 Clôtures

U.5 – 11– 6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Les clôtures seront maçonnées et enduites pour donner un aspect de type chaux ou seront composées de grilles en serrurerie à barreaux ronds verticaux sans décor, en accord avec l'ambiance du quartier.

U.5 – 11–6.1 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ Règlements de la zone U6

ARTICLE U.6 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.6 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.6 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° ° du code de l'urbanisme)

U.6 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.6 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.6 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée

que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.6 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.6 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.6 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.6 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.6 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.6 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.6 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.6 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou

recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.6 - 11-6 Clôtures

U.6 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC dont les normes liées à la sécurité l'imposent, cette hauteur peut être augmentée. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.6 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

⇒ *Règlement de la zone U7*

ARTICLE U.7 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.7 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.7 - 11-2 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs

employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.7 - 11-3 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.7 - 11-3.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.7 - 11-3.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.7 - 11-3.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

U.7 - 11-3.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.7 - 11-4 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.7 - 11-4.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.7 - 11-4.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum).
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.7 - 11-5 Clôtures

U.7 - 11-5.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC, cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

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

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.7 - 11-5.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

⇒ Règlements de la zone N

ARTICLE N - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

N – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

N - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

N - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

N - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

N - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

N - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

N - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

N - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

N - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

N - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

N - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

N - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

N - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la

restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

N - 11-6 Clôtures

N - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ce dernier peut être surmonté d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

N - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pièces du PLU modifiées

⇒ *Règlement de la zone U1*

ARTICLE U.1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.1 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable, concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.1 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.1 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.1 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.1 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.1 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.1 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.1 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.1 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.1 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.1 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.1 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.1 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.1 - 11-6 Clôtures

U.1 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.1 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ Règlement de la zone U2

ARTICLE U.2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.2 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.2 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. °L 123-1-5-III-2° ° du code de l'urbanisme)

U.2 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.2 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.2 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.2 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.2 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.2 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.2 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.2 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.2 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.2 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.2 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.2 - 11-6 Clôtures

U.2 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

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

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.2 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune

(notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ Règlement de la zone U3

ARTICLE U.3 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.3 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.3 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.3 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.3 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.3 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.3 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.3 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.3 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.3 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.3 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.3 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.3 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.3 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)

- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.3 - 11-6 Clôtures

U.3 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

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

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.3 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ Règlement de la zone U5

ARTICLE U.5 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.5 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

U.5 – 11-2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

U.5 – 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.5 – 11–2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.5 – 11–3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Le rejointoiement à pierres vues est interdit.

Le traitement des gouttières et descentes d'eaux devra respecter le caractère patrimonial ou ancien des constructions en mettant en œuvre des matériaux adaptés de type zinc, cuivre, ou fonte en partie basse, et en évitant l'usage de matériaux contemporains inadaptés de type PVC.

Eclairage des combles

Les lucarnes anciennes doivent être respectées et conservées dans leur état et leurs proportions, en particulier les lucarnes dites passantes, qui ne doivent pas être traversées par une gouttière d'eau pluviale.

Les châssis de type « Velux » sont autorisés côté cour.

Couvertures

Le choix des matériaux en toiture devra respecter le caractère de la construction et la forme de la toiture en mettant en œuvre des matériaux similaires aux techniques traditionnelles, avec l'usage par exemple d'ardoises sur les toitures mansardées ou de tuiles plates anciennes petit moule sur les toitures à double pente.

Ouvertures et occultations

Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les percements nouveaux seront composés avec l'ensemble de la façade et, de proportion plus haute que large.

Les volets roulants extérieurs sont interdits, ainsi que les volets avec renforts en Z.

Sont autorisés, les persiennes, les volets bois à lames arasés à la française.

Les volets et persiennes doivent être peints et non vernis. La couleur doit être uniforme sur un même bâtiment, à l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.5 – 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.5 – 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.5 – 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.5 – 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.5 – 1 –4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.5 – 11-5- Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.5 – 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.5 – 11 – 5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.5 – 11– 6 Clôtures**U.5 – 11– 6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Les clôtures seront maçonnées et enduites pour donner un aspect de type chaux ou seront composées de grilles en serrurerie à barreaux ronds verticaux sans décor, en accord avec l'ambiance du quartier.

U.5 – 11–6.1 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

⇒ *Règlement de la zone U6*

ARTICLE U.6 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.6 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.6 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° ° du code de l'urbanisme)

U.6 - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité. Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

U.6 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

U.6 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.6 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.6 - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes

(rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.6 - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.6 - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.6 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.6 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.6 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.6 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.6 - 11-6 Clôtures

U.6 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC dont les normes liées à la sécurité l'imposent, cette hauteur peut être augmentée. Ces

clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.6 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

⇒ Règlement de la zone U7

ARTICLE U.7 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

U.7 – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront

l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

U.7 - 11-2 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

U.7 - 11-3 Aspect extérieur des constructions nouvelles

U.7 - 11-3.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

U.7 - 11-3.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

U.7 - 11-3.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

U.7 - 11-3.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

U.7 - 11-4 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

U.7 - 11-4.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

U.7 - 11-4.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum).

- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

U.7 - 11-5 Clôtures

U.7 - 11-5.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC, cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

U.7 - 11-5.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

⇒ *Règlement de la zone N*

ARTICLE N - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

N – 11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (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, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

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 avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

N - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

N - 11-2.1 Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

N - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable

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

N - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes

Principes généraux

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

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

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

N - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles

N - 11-4.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

N - 11-4.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

N - 11-4.3 Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

N - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

N - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

N - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

N - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

N - 11-6 Clôtures

N - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ce dernier peut être surmonté d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

N - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

13) HARMONISATION DE LA FORME DES ARTICLES 12 SUR LE STATIONNEMENT ET PRECISION CONCERNANT LE STATIONNEMENT IMPOSE EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter des précisions à l'article 12. Il s'agit :

- d'une part d'harmoniser les titres des règles entre les différentes zones urbaines (à l'exception de la zone U4),;
- et d'autre part, de préciser, en cas de changement de destination, les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions dont les destinations ne sont pas autorisées dans la zone. En effet, le PLU en vigueur prévoit qu'en cas de changement de destination, les règles de stationnement exigées dépendent de la nouvelle destination mais également de l'ancienne. Or, dans certaines opérations, l'ancienne destination n'était pas une destination autorisée dans la zone et aucune norme de stationnement n'était donc prévue.

Ces points de modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles 12 des zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement de la zone U1

ARTICLE U.1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.1 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.1 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation).
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.1 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.

d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)		
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de Surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.1 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 ou du tableau ci-dessous pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Industrie	1 place / 250 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.1 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.1 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.1 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.1 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.1 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

logements sociaux	
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

U.1 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.1 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m²

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m²

U.1 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ Règlement de la zone U2

ARTICLE U.2 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.2 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.2 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.2 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher

Commerces : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.2 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 ou du tableau ci-dessous pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Industrie	1 place / 250 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.2 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.2 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée

au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.2 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.2 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.2 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

U.2 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération,
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.2 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m²

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m²

U.2 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ *Règlement de la zone U3*

ARTICLE U.3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.3 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.3 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.3 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 ou du tableau ci-dessous pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Commerce : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place / 250 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.3 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.3 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.3 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.3 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

U.3 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.3 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ Règlement de la zone U5

ARTICLE U.5 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.5 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.5 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.5 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<u>Logement</u> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. 1 place/logt. 1 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<u>Bureaux</u>	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
<u>Commerces</u> : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- Il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de SDP

Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.5 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

U.5 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

U.5 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.5 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.5 - 12-2 Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ;

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.5 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisans
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

U.5 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.5 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements d'affectation

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ *Règlement de la zone U6*

ARTICLE U.6 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.6 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.6 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

U.6 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place / logt 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.6 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement

de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.6 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.6 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.6 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.6 - 12-2-1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

U.6 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U6 – 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations hors habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m²

U.6 - 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

Pièces du PLU modifiées

⇒ Règlement de la zone U1

ARTICLE U.1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.1 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.1 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation).
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.1 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher.	1 place / 60 m ² de surface de plancher.

	Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de Surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.1 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.1 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.1 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée

au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.1 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.1 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.1 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

U.1 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.1 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur : 3.50 m
- Surface : 70 m²

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m²

U.1 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ *Règlement de la zone U2*

ARTICLE U.2 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.2 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.2 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.2 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,	

	visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
--	--

U.2 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.2 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.2 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.2 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.2 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.2 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisans
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

U.2 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération,
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.2 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m²

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m²

U.2 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ Règlement de la zone U3

ARTICLE U.3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.3 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.3 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.3 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.3 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.3 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.3 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.3 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisans
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

	<p>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.</p>
--	--

U.3 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.3 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ *Règlement de la zone U5*

ARTICLE U.5 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.5 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.5 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.5 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. 1 place/logt. 1 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- Il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de SDP
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.5 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

U.5 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

U.5 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.5 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.5 - 12-2 Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ;

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.5 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisans

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves
--	---

U.5 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.5 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements d'affectation

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ Règlement de la zone U6

ARTICLE U.6 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.6 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.6 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

U.6 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place / logt 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.6 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.

U.6 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 ou du tableau ci-dessous pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerce : - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Industrie	1 place / 250 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.6 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.6 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.6 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.6 - 12-2-1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

U.6 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U6 – 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations hors habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m²

U.6 - 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

⇒ Règlement de la zone U6

ARTICLE U.7 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.7 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

U.7 - 12-1.1 Dispositions générales

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée.. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

U.7 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou chambres créées (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Logement Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place / 70 m ² de surface de plancher.	1 place / 60 m ² de surface de plancher.

	Zone 1 : 1 place / 60 m ² de surface de plancher	Zone 1 : 1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m ² de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m ² de surface de plancher	1 Place / 50 m ² de Surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
Artisanat	1 place / 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place / 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Industrie	1 place / 250 m ² de surface de plancher	
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

U.7 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

U.7 - 12-1.4 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50 m

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. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

U.7 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

U.7 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.7 - 12-2 Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

U.7 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m ² de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

	Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.
--	---

U.7 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
 - la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
- Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

U.7 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur : 3.50 m
- Surface : 70 m²

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m²

U.7 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

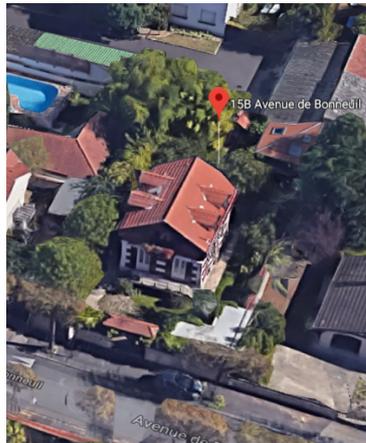
L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures « ménagères », multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

14) CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de corriger des erreurs matérielles identifiées suite aux premiers temps d'application du PLU en vigueur. Il s'agit de :

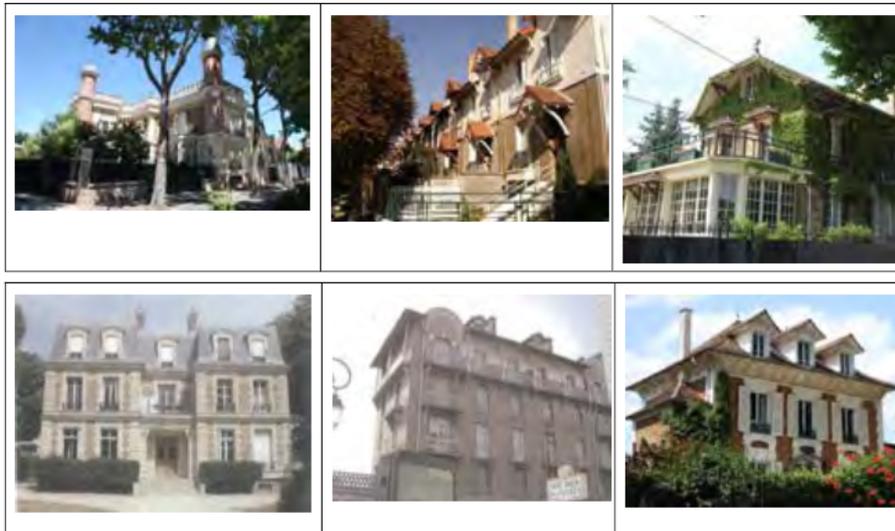
- supprimer sur le plan de zonage la maison située 15 bis avenue de Bonneuil identifiée comme bâtiment remarquable mais n'apparaissant pas dans la liste des bâtiments remarquables présente en annexe du règlement du PLU en vigueur. Ce repérage sur le plan de zonage est une erreur ;



15 bis avenue de Bonneuil – source : Google maps

Cette maison ne répond pas aux critères présentés dans le rapport de présentation (p 319 du PLU en vigueur) concernant la sélection des bâtiments remarquables qui « s'est faite sur les bâtiments les plus emblématiques et les plus remarquables d'une période de construction. » Cette maison ne correspond pas aux exemples de patrimoines protégés fournis aux pages 319 et 320 du rapport de présentation.

Exemples de patrimoines protégés :



- préciser, lorsqu'il est fait mention de l'OAP trame verte aux articles 13 de l'ensemble des zones du règlement (à l'exception de la zone U4 où il n'en est pas fait mention), qu'il s'agit de « l'OAP trame verte et bleue », pour être cohérent avec la pièce OAP du PLU en vigueur et l'intitulé de l'OAP thématique : « conforter la trame verte et bleue en ville » ;
- supprimer le « de » au premier alinéa de la page 32 de l'OAP trame verte et bleue. En effet, dans le PLU en vigueur, il est inscrit : « Pour cela, d'autres actions sont recommandées de : » ;
- changer la photographie de l'arbre remarquable n°38 situé au 2 rue de la Maison Brûlée. La photographie du PLU en vigueur n'est pas la bonne. La protection de l'arbre n'est en revanche pas remise en cause.

Ces points de modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les orientations d'aménagement et de programmation (OAP thématique : conforter la trame verte et bleue en ville), le plan de zonage (protection du patrimoine) et le règlement (articles 13 de l'ensemble des zones et annexe 5 – arbres remarquables protégés) ainsi que le rapport de présentation en conséquence.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Maur-des-Fossés

→ Préconisations :

Pour cela, d'autres actions sont recommandées de :

- Rechercher la multifonctionnalité des espaces verts en intégrant toujours une dimension écologique.
- Assurer l'interconnexion des espaces verts au sein du tissu urbain pour la biodiversité. Des zones de renforcement prioritaire sont identifiées de même que les principes d'alignements d'arbres stratégiques protégés pour faciliter les interconnexions. (voir carte page suivante)
 - Repérer les éléments de proximité sur lesquels l'opération nouvelle peut être connectée.
 - Valoriser les espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises, des bailleurs sociaux et des collectivités...) qui constituent une part très importante des espaces verts de la ville.
 - Regrouper au maximum les espaces verts afin de constituer des masses vertes les plus grandes possibles.
 - Rechercher un taux de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à au moins 1/3 de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain.
 - Rechercher l'utilisation du bâti comme support de biodiversité.
 - Utiliser une palette végétale d'espèces locales à l'échelle de la région (listes indicatives données en annexe). Sélectionner les essences en fonction des caractéristiques de l'environnement très local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide, pollution atmosphérique ou non...).
 - En privilégiant les espèces rustiques adaptées au milieu urbain afin de limiter les opérations d'entretien ultérieures.
 - En évitant le regroupement d'essences réputées allergènes.
 - Sans recours à des espèces végétales exotiques invasives.
 - Diversifier au maximum les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) pour développer des continuités écologiques dans les trois dimensions.
 - Prendre en compte les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal.
 - Végétaliser les parcs de stationnement, si possible au-delà des minima définis dans le règlement.
- Assurer l'interconnexion entre les espaces publics de la commune pour renforcer la compréhension urbaine de l'usager.
- Valoriser les délaissés d'infrastructures, en particulier ferroviaires. C'est l'opportunité, moyennant la maîtrise des espèces végétales invasives, de développer un corridor herbacé, arbustif et arboré sur plusieurs kilomètres, en interaction avec des espaces verts localisés de part et d'autre.
- Rechercher une perméabilité des revêtements de sols pour l'expression de la biodiversité du sol, la réduction des îlots de chaleur et le bon déroulement du cycle de l'eau et du carbone.
- Retenir une mise en lumière dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.
- Poursuivre la gestion écologique de la ville, en particulier « zéro pesticide ».

⇒ Plan de zonage



Protection au titre de l'article L 151-19 et 23
du code de l'urbanisme
■ Bâtiments remarquables

⇒ Rapport de présentation p 297



⇒ Règlements de la zone U1

ARTICLE U.1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.1 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.1 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.1 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiquées dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.1 - 13.4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »)

⇒ Règlement de la zone U2

ARTICLE U.2 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

U.2 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.2 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.2 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.2 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »)

⇒ Règlement de la zone U3

ARTICLE U.3 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.3 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 50 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- **En sous-zone U.3-a**, ce ratio d'espaces verts de pleine terre est fixé à 20%.
- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) la proportion d'espaces verts est fixée à 20% dont 10% de pleine terre.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitent des aires récréatives extérieures.

U.3 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Arbres :

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction (dès qu'une tranche de 50 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté). La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm et les arbres doivent être plantés en espaces verts de pleine terre.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 m autour du tronc).

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

Espaces verts

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant et d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en

harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.3 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site ;il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »)

⇒ *Règlement de la zone U5*

ARTICLE U.5 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

U.5 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés ou à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (espaces bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.5 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.5 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent aux principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »).

⇒ *Règlement de la zone U6*

ARTICLE U.6 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.6 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 30% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméable (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés.

U.6 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composé d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

U.6 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.6 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »)

⇒ *Règlement de la zone U7*

ARTICLE U.7 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.7 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

Sont comptabilisés dans ces surfaces les toitures et les murs végétalisés, d'une superficie supérieure à 10 m². A ces surfaces sera appliqué un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).

- Le long des linéaires de commerces /artisanat / services ou dans le cas où le rez-de-chaussée de la construction comprend majoritairement des locaux à usage de commerce / artisanat / services, ce taux est ramené à 10% minimum d'espaces verts de pleine terre.

- Au moins 50% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.7 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 200 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.7 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.7 – 13 - 4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- **Les principes d'alignements d'arbres** (cf. OAP « trame verte »)

⇒ *Règlement de la zone N*

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

N - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle dans le STECAL du Quai du Port de Créteil.

N - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur compatibilité avec le milieu et les ambiances écologiques.

N - 13.3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- **Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte »)**

⇒ Annexes du règlement – Annexe 5 – arbres remarquables protégés – p 173

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
35 36 37	L e P a r c 1 Rue Molière (côté impair)	3 chênes	X	X	
38	L e P a r c 2 rue de la Maison Brûlée	Chêne	X	X	
39	L e P a r c 7 rue de la Maison Brûlée - croisement rue Villiers	Chêne	X	X	
40	L e P a r c 62 bis quai du Parc	platane	X		

Pièces du PLU modifiées

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Maur-des-Fossés

→ Préconisations :

Pour cela, d'autres actions sont recommandées de :

- Rechercher la multifonctionnalité des espaces verts en intégrant toujours une dimension écologique.
- Assurer l'interconnexion des espaces verts au sein du tissu urbain pour la biodiversité. Des zones de renforcement prioritaire sont identifiées de même que les principes d'alignements d'arbres stratégiques protégés pour faciliter les interconnexions. (voir carte page suivante)
 - Repérer les éléments de proximité sur lesquels l'opération nouvelle peut être connectée.
 - Valoriser les espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises, des bailleurs sociaux et des collectivités...) qui constituent une part très importante des espaces verts de la ville.
 - Regrouper au maximum les espaces verts afin de constituer des masses vertes les plus grandes possibles.
 - Rechercher un taux de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à au moins 1/3 de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain.
 - Rechercher l'utilisation du bâti comme support de biodiversité.
 - Utiliser une palette végétale d'espèces locales à l'échelle de la région (listes indicatives données en annexe). Sélectionner les essences en fonction des caractéristiques de l'environnement très local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide, pollution atmosphérique ou non...).
 - En privilégiant les espèces rustiques adaptées au milieu urbain afin de limiter les opérations d'entretien ultérieures.
 - En évitant le regroupement d'essences réputées allergènes.
 - Sans recours à des espèces végétales exotiques invasives.
 - Diversifier au maximum les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) pour développer des continuités écologiques dans les trois dimensions.
 - Prendre en compte les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal.
 - Végétaliser les parcs de stationnement, si possible au-delà des minima définis dans le règlement.
- Assurer l'interconnexion entre les espaces publics de la commune pour renforcer la compréhension urbaine de l'utilisateur.
- Valoriser les délaissés d'infrastructures, en particulier ferroviaires. C'est l'opportunité, moyennant la maîtrise des espèces végétales invasives, de développer un corridor herbacé, arbustif et arboré sur plusieurs kilomètres, en interaction avec des espaces verts localisés de part et d'autre.
- Rechercher une perméabilité des revêtements de sols pour l'expression de la biodiversité du sol, la réduction des îlots de chaleur et le bon déroulement du cycle de l'eau et du carbone.
- Retenir une mise en lumière dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.
- Poursuivre la gestion écologique de la ville, en particulier « zéro pesticide ».

⇒ Plan de zonage



Protection au titre de l'article L 151-19 et 23
du code de l'urbanisme
■ Bâtiments remarquables

⇒ Rapport de présentation p 297



⇒ Règlement de la zone U1

ARTICLE U.1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.1 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.1 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.1 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiquées dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.1 - 13.4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)

⇒ Règlement de la zone U2

ARTICLE U.2 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

U.2 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.2 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.2 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.2 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)

⇒ Règlement de la zone U3

ARTICLE U.3 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.3 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 50 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- **En sous-zone U.3-a**, ce ratio d'espaces verts de pleine terre est fixé à 20%.
- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) la proportion d'espaces verts est fixée à 20% dont 10% de pleine terre.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitent des aires récréatives extérieures.

U.3 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Arbres :

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction (dès qu'une tranche de 50 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté). La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm et les arbres doivent être plantés en espaces verts de pleine terre.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 m autour du tronc).

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

Espaces verts

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant et d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en

harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.3 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site ;il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)

⇒ Règlement de la zone U5

ARTICLE U.5 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

U.5 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés ou à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (espaces bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.5 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.5 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent aux principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »).

⇒ Règlement de la zone U6

ARTICLE U.6 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.6 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 30% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméable (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés.

U.6 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composé d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

U.6 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.6 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre (base du tronc au niveau du sol).

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)

⇒ Règlement de la zone U7

ARTICLE U.7 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Champ d'application

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

U.7 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

Sont comptabilisés dans ces surfaces les toitures et les murs végétalisés, d'une superficie supérieure à 10 m². A ces surfaces sera appliqué un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).

- Le long des linéaires de commerces /artisanat / services ou dans le cas où le rez-de-chaussée de la construction comprend majoritairement des locaux à usage de commerce / artisanat / services, ce taux est ramené à 10% minimum d'espaces verts de pleine terre.

- Au moins 50% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

U.7 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 200 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

U.7 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

U.7 – 13 - 4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- **Les principes d'alignements d'arbres** (cf. OAP « trame verte et bleue »)

⇒ Règlements de la zone N

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

N - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle dans le STECAL du Quai du Port de Créteil.

N - 13-2 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur compatibilité avec le milieu et les ambiances écologiques.

N - 13.3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- **Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)**

⇒ Annexes du règlement – Annexe 5 – arbres remarquables protégés – p 173

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
35 36 37	Le Parc 1 Rue Molière (côté impair)	3 chênes	X	X	
38	Le Parc 2 rue de la Maison Brûlée	Chêne	X	X	
39	Le Parc 7 rue de la Maison Brûlée - croisement rue Villiers	Chêne	X	X	
40	Le Parc 62 bis quai du Parc	platane	X		

15) MODIFICATION DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de modifier l'application des dispositions réglementaires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) par l'évolution de leur définition dans le lexique du règlement (p 13) et l'ajustement, en conséquence, des règles des articles U1 7-9, U2 7-9 et U5 7-1.

La modification vise trois évolutions :

- Le lexique du règlement du PLU en vigueur prévoit que « pour l'application du règlement, les règles propres aux CINASPIC s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive de CINASPIC. » Le règlement opère donc une distinction entre les CINASPIC complets et les CINASPIC partiels, alors que la seule destination fixée par le Code de l'urbanisme est celle de CINASPIC. La modification vise donc à supprimer cette distinction entre constructions à destination exclusive de CINASPIC et constructions à destination partielle de CINASPIC.
- La suppression de la mention « à destination exclusive » dans les articles U1 7-9, U2 7-9 et U5 7-1 qui prévoit des règles spécifiques pour les CINASPIC.
- Le lexique du règlement du PLU en vigueur prévoit, dans la définition des CINASPIC, que pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination d'habitation sont à rattacher aux CINASPIC. La modification vise à supprimer cette disposition qui a pour conséquence de soumettre certains locaux relevant de la catégorie habitation à des règles applicables à la catégorie CINASPIC et qui entraîne une contradiction entre le lexique du règlement et les articles 12 de plusieurs zones.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise la définition des CINASPIC dans le lexique du règlement (p 13). Il s'agit, dans la définition des CINASPIC de supprimer les mentions suivantes :

- « Pour l'application du règlement, les règles propres aux CINASPIC s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive de CINASPIC. »
- « Pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination « habitation » sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- La modification vise également les articles U1 7-9, U2 7-9 et U5 7-1 : suppression de la mention « à destination exclusive. »

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux CINASPIC s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive de CINASPIC.

Pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination « habitation » sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 – 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

U.5 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Pièces du PLU modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

~~Pour l'application du règlement, les règles propres aux CINASPIC s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive de CINASPIC.~~

~~Pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination « habitation » sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les ~~constructions à destination exclusive de~~ CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 – 7-9 Dans tous les cas, les ~~constructions à destination exclusive de~~ CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

U.5 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les ~~constructions à destination exclusive de~~ CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

16) MODIFICATION DES POSSIBILITES DE SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUEES SUR DES LIMITES DE FOND DE TERRAIN DANS LES ZONES U1, U2 ET U3

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de préciser que, parmi les constructions ne respectant pas les dispositions générales des articles 7 des zones U1, U2 et U3, seules celles à usage d'habitation peuvent être surélevées sur les limites de fond de terrain. Cette modification de règle vise à encadrer les possibilités de surélévation situées entre deux terrains tout en permettant aux habitations existantes d'évoluer. Il s'agit en effet d'éviter la multiplication de surélévation de bâtiments autre que l'habitation, notamment des entrepôts.

La modification vise les évolutions suivantes :

- intégration d'une règle précisant que, parmi les constructions situées sur une limite de fond de terrain, seules les constructions à usage d'habitation peuvent être surélevées.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles u1 7-12, U2 7-10 et U3 7-11 du règlement.

- Il s'agit d'ajouter une règle prévoyant de limiter les surélévations des constructions situées sur les limites de fond de terrain aux constructions à usage d'habitation.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, **dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la surélévation (verticale) et l'extension (horizontale) d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Au-delà de 25 m de profondeur, seule la surélévation d'un bâtiment peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)

- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, **dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la surélévation (verticale) et l'extension (horizontale) d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Au-delà de 25 m de profondeur, seule la surélévation d'un bâtiment peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

17) MODIFICATION ET CLARIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES MAL IMPLANTEES DANS LA ZONE U2 (ARTICLES 7 ET 10)

Objectifs et justifications

La zone U2 correspond aux « abords des voies principales qui traversent la ville et rejoignent les ponts. Dans leur forme urbaine, ces tissus urbanisés accueillent des gabarits généralement hauts, et accueillent des fonctions diverses, en particulier en rez-de-chaussée des constructions » (extrait du règlement du PLU en vigueur, p 41). La zone U2 vise à « favoriser les mutations en faveur du logement le long des axes principaux, avec l'implantation de commerces, ou des retraits végétalisés » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, p 298).

La modification a pour objectif :

- La clarification de l'application des dispositions particulières de l'article U2 7-10 concernant les constructions existantes mal implantées. Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, la nécessité d'améliorer la rédaction de la règle est apparue comme nécessaire.
- La modification de la règle concernant les surélévations des constructions existantes au-delà de la bande de 20 mètres, mal implantées par rapport aux limites séparatives (article U2 7-10). Il s'agit de prévoir, qu'en cas de surélévation, la hauteur maximale soit fixée à 13 m (soit 3 m de moins que la hauteur autorisée dans les dispositions générales de l'article U2 10) et qu'un retrait soit ménagé vis-à-vis des limites de fonds de parcelle (10 mètres minimum). Cette évolution vise à faciliter les transitions urbaines entre les constructions situées en fonds de terrains en zone U2 et les parcelles limitrophes de la zone U3, marquées par un tissu moins dense. Il s'agit, tout en permettant une densification en zone U2, d'assurer une bonne intégration urbaine des surélévations et de contribuer à de bonnes relations de voisinage.
- La correction d'une erreur matérielle se traduisant par une redondance de l'écriture de la règle concernant l'implantation des annexes et les terrasses en limite séparative de fond de terrain (articles U2 7-3 et U2 7-5).
- La précision de l'application de la règle U2 7-4 qui prévoit, dans le PLU en vigueur, que la longueur maximale de chacun des pignons soit fixée à 14 mètres. Il s'agit de préciser que cette disposition s'applique en cas d'implantation sur une limite séparative, permettant ainsi une meilleure intégration urbaine de la densification et permettant d'assurer une bonne cohabitation entre voisins. La longueur du pignon n'a, en revanche, pas d'intérêt à être réglementée en cas d'implantation de la construction en retrait des limites séparatives : la distance ménagée entre la construction et la limite séparative est, dans ce cas, garante d'une

bonne intégration urbaine de la construction et permet d'assurer de bonnes relations de voisinage.

La modification vise les évolutions suivantes :

- distinction clarifiée entre surélévation et extension au sol,
- reformulation des dispositions particulières sur la base des dispositions générales (dans la bande de 20 mètres et au-delà),
- limitation de la hauteur des surélévations des constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées,
- aménagement d'un retrait obligatoire par rapport à la limite de fonds de parcelle en cas de surélévation d'une construction existante située au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées,
- intégration de schémas illustratifs,
- correction d'une erreur de rédaction redondante,
- précision de l'application de la longueur maximale du pignon de 14 mètres.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles U2 7 et U2 10 du règlement.

- Il s'agit à l'article U2 7-3 de supprimer la mention « les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m » car cette disposition se retrouve à l'article U2 7-5.
- Il s'agit à l'article U2 7-4 de préciser que la longueur maximale de chacun des pignons de 14 mètres s'applique en cas d'implantation en limite séparative et non en cas de retrait.
- Il s'agit à l'article U2 7-10 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle visant à interdire, au-delà de la bande de 20 mètres, les surélévations sur les limites de fond de terrain, dans une logique de préservation des cœurs d'îlot et d'intégration urbaine.
- Il s'agit à l'article U2 10 d'ajouter une règle dans les dispositions particulières concernant la minoration de la hauteur en cas de surélévation d'une construction existante mal implantée par rapport aux limites séparatives et située au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de

5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 – 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

U2 - 10-1 La hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Hauteur minimale imposée :

U2 - 10-2 La hauteur* minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère.

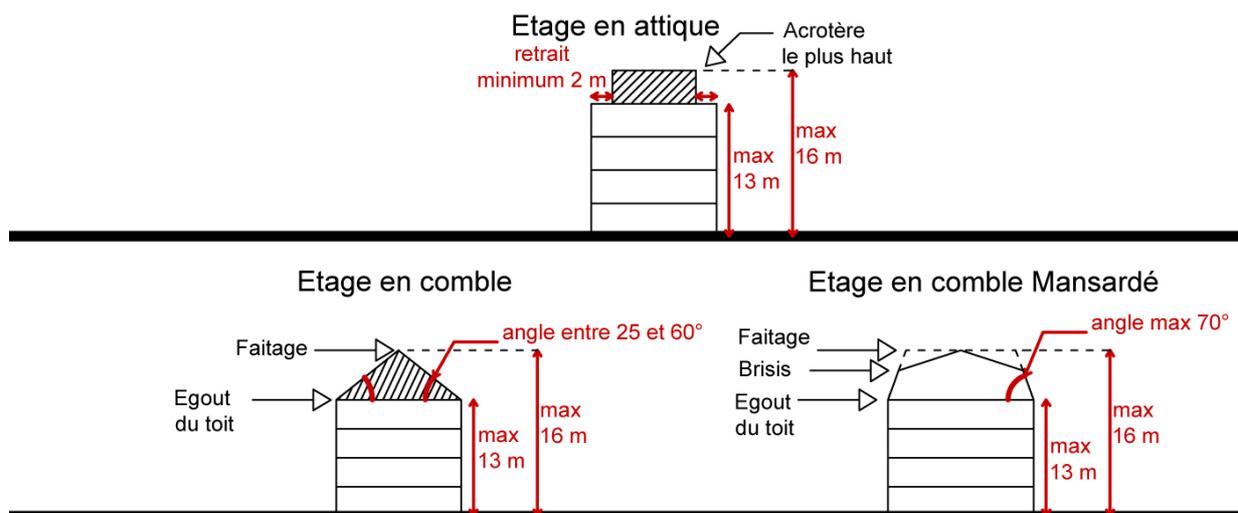
Hauteur* maximale autorisée :

U.2 - 10-3 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faitage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.2 - 10-4 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U2



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.2 - 10-7 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

U.2 - 10-8 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

U.2 - 10-9 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

~~Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.~~

U.2 - 7-4 En cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

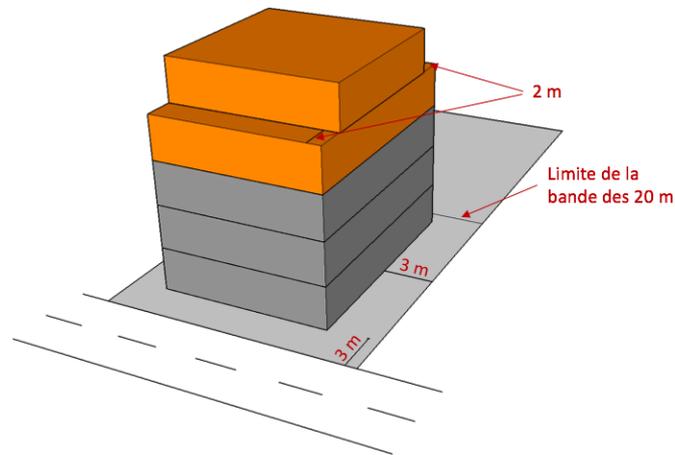
Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* :

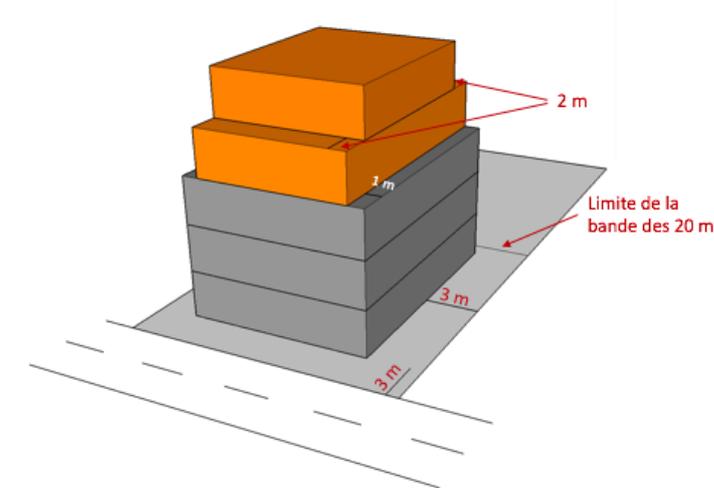
- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives ;
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

*Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*



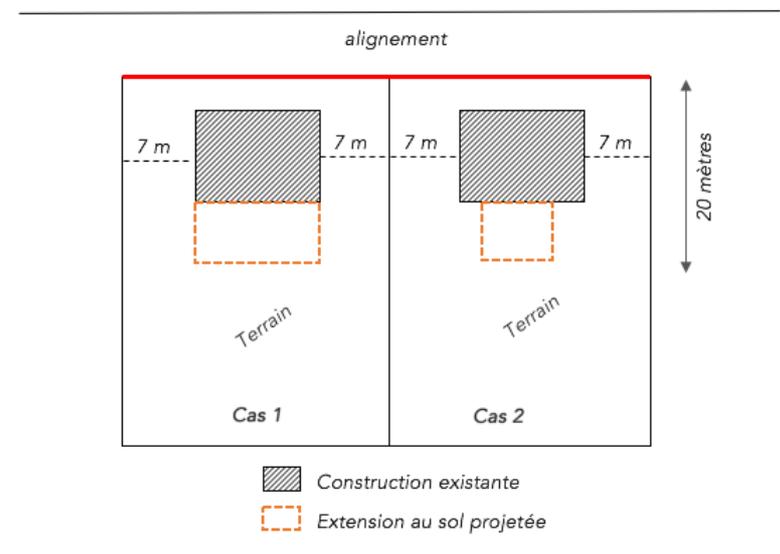
Construction existante
Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



Construction existante
Surélévation projetée

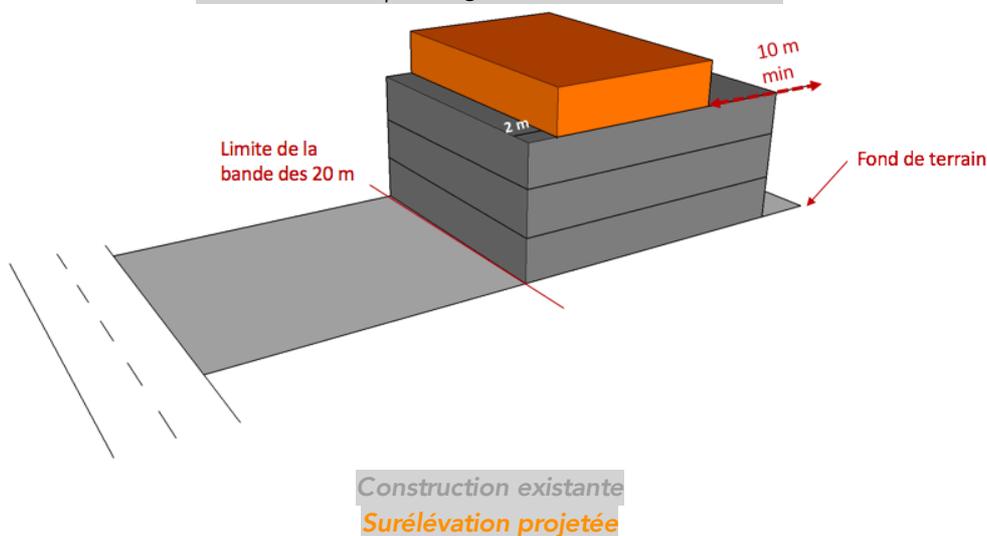
Schéma illustratif 2 : cas d'une extension au sol
 Cas 1 – dans le prolongement des murs existants
 Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Schéma illustratif 3 : cas d'une surélévation
 Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

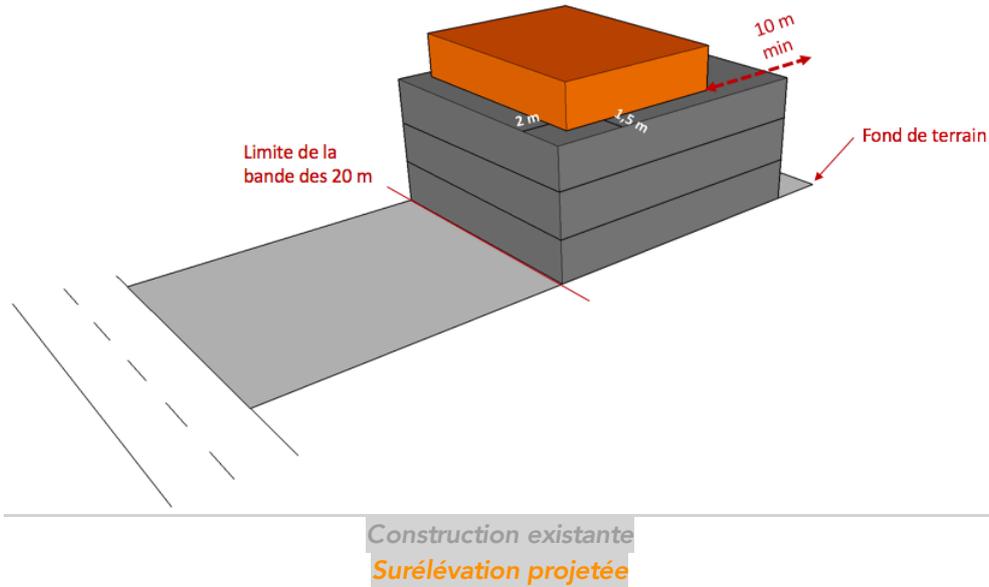
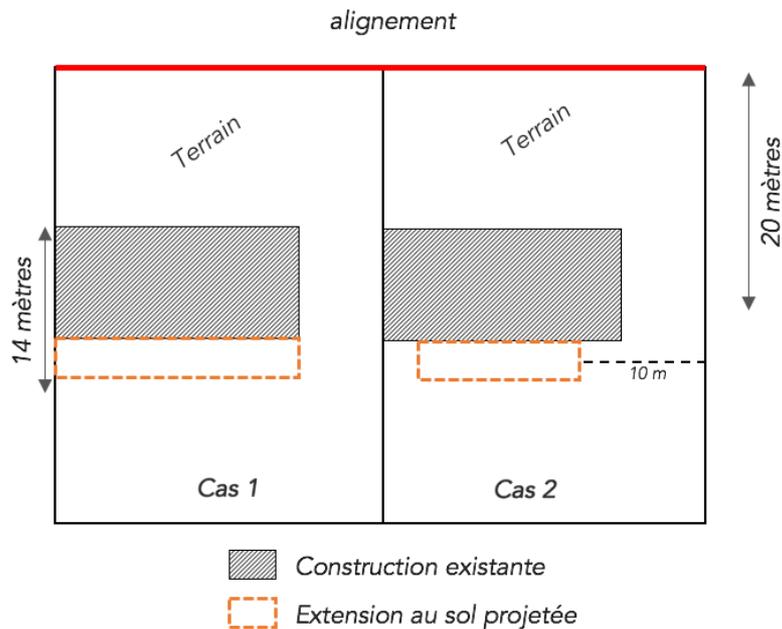


Schéma illustratif 4 : cas d'une extension au sol
 Cas 1 – dans le prolongement des murs existants
 Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés dans les dispositions générales, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 mètres.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

U2 - 10-1 La hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Hauteur minimale imposée :

U2 - 10-2 La hauteur* minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère.

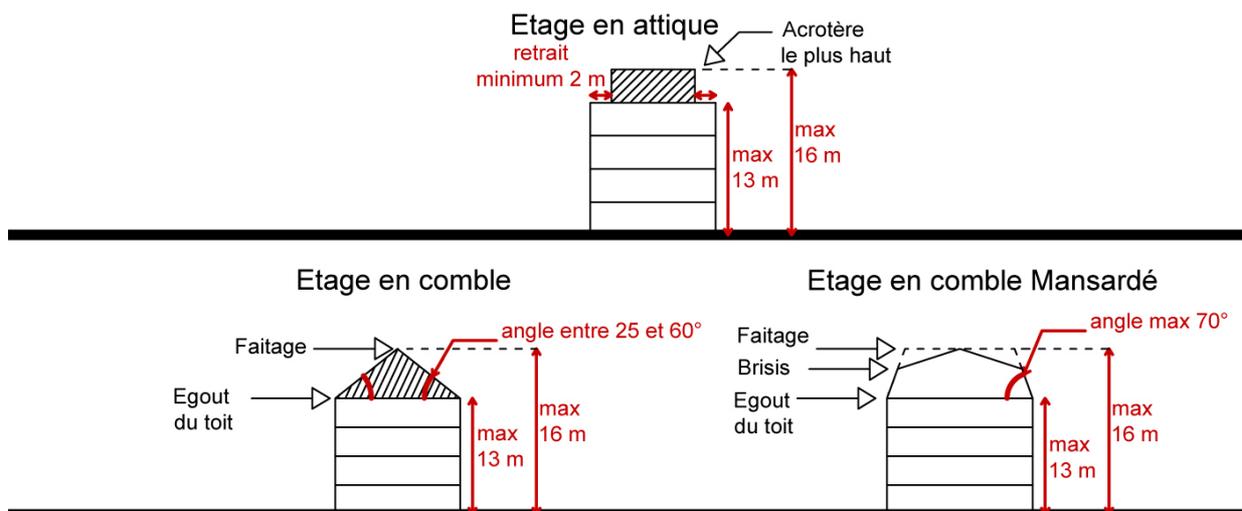
Hauteur* maximale autorisée :

U.2 - 10-3 La hauteur* totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faitage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.2 - 10-4 Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U2



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U.2 - 10-5 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m.

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

U.2 - 10-7 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

U.2 - 10-7 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article U2 7. Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U.2 - 10-9 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

U.2 - 10-10 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

18) MODIFICATION ET CLARIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES MAL IMPLANTEES DANS LA ZONE U3 (ARTICLES 6 ET 7)

Objectifs et justifications

La zone U3 correspond aux « quartiers à dominante résidentielle, composés essentiellement de maisons, avec des immeubles répartis de façon dispersée. Cette zone intègre le plus grand nombre des demeures et villas que le PLU identifie, par leur composition urbaine, la diversité et la qualité des formes architecturales et la présence végétale patrimoniale » (extrait du règlement du PLU en vigueur, p 59). La zone U3 vise à « préserver le caractère résidentiel, la trame verte, le cadre verdoyant ainsi que les transitions entre espaces publics et espaces privés » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, p 299).

La modification a pour objectif :

- La clarification de l'application des dispositions particulières des article U3 6-9 et U3 7-11 concernant les constructions existantes mal implantées. Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, la nécessité d'améliorer la rédaction de la règle est apparue comme nécessaire.
- La modification des règles concernant les constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives, au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement : la présente modification vise à autoriser l'extension au sol des constructions, alors non permises dans le cadre du PLU en vigueur au-delà de la bande de 25 mètres. Cette évolution vise à laisser la possibilité aux Saint-Mauriens de faire évoluer leurs constructions existantes conformément au PADD qui prévoit de « permettre l'extension des constructions existantes, notamment dans les quartiers résidentiels. » Afin de préserver les cœurs d'îlots caractéristiques du tissu pavillonnaire de la commune, les extensions au sol autorisées au-delà de la bande de 25 mètres comptés depuis l'alignement sont limitées à 25 m² d'emprise au sol, correspondant à la création « d'une pièce en plus ». Par ailleurs, leur hauteur est encadrée (un niveau maximum), assurant ainsi leur bonne intégration urbaine et une cohabitation pacifiée entre voisins.
- La modification de la règle concernant, dans la bande de 25 mètres et au-delà, les surélévations des constructions existantes dans mal implantées par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de prévoir, qu'en cas de surélévation, un retrait soit ménagé vis-à-vis des limites de fonds de parcelle. Cette évolution vise à faciliter les transitions urbaines entre les constructions situées entre deux terrains. Il s'agit, tout en permettant l'évolution du bâti

existant d'assurer une bonne intégration urbaine des surélévations et de contribuer à de bonnes relations de voisinage.

La modification vise les évolutions suivantes :

- distinction clarifiée entre surélévation et extension au sol,
- reformulation des dispositions particulières sur la base de trois situations : dans la bande de 20 mètres depuis l'alignement, dans la bande de 25 mètres et au-delà de la bande de 25 mètres,
- intégration de schémas illustratifs.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La modification vise à répondre à l'orientation du PADD de préservation des caractéristiques des quartiers résidentiels de la Ville (p 12 du PADD du PLU en vigueur) tout en assurant la possibilité d'« extension des constructions existantes, notamment dans les quartiers résidentiels » (p 12 du PADD du PLU en vigueur).

Contenu de la modification

La modification vise les articles U3 6-9, U3 7-5 et U3 7-11 du règlement.

- Il s'agit à l'article U3 6-9 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle autorisant, au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur depuis l'alignement, de réaliser des extensions au sol.

- Il s'agit à l'article U3 7-5 de supprimer la mention qui précise que la disposition concernant la longueur de pignon en cas d'implantation en limite séparative s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante pour la basculer dans l'article U3 7-11 concernant les constructions existantes mal implantées.
- Il s'agit à l'article U3 7-11 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle visant à interdire, au-delà de la bande de 20 mètres, les surélévations sur les limites de fond de terrain, dans une logique de préservation des cœurs d'îlot et d'intégration urbaine.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

U.3 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cependant la distance minimale de recul est fixée à :

- 7 m sur les terrains ayant une façade sur les quais de Marne,
- 3 m en sous-zone U.3a.
- 3 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.3 - 6-2 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.3 - 6-3 .Les constructions dont le rez-de-chaussée comprend des locaux à destination de commerce, artisanat ou services, ainsi que les constructions dont seul le rez-de-chaussée est occupé par un équipement doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 3 m.

U.3 - 6-4 **Les constructions ne sont possibles que dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m** comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique ou depuis la limite d'une voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC);
- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
- en sous-zone U.3 b.

U.3 - 6-5 Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

U.3 - 6-6 La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

Dispositions particulières

U.3 - 6-7 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.3 - 6-8 Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

U.3 - 6-9 Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul imposée ;
- les autres extensions sont possibles uniquement dans une bande de 25 m de profondeur comptés depuis l'alignement.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant un recul minimum de 1m par rapport à ces murs

ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin

de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, **dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la surélévation (verticale) et l'extension (horizontale) d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Au-delà de 25 m de profondeur, seule la surélévation d'un bâtiment peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

U.3 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cependant la distance minimale de recul est fixée à :

- 7 m sur les terrains ayant une façade sur les quais de Marne,
- 3 m en sous-zone U.3a.
- 3 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.3 - 6-2 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.3 - 6-3 .Les constructions dont le rez-de-chaussée comprend des locaux à destination de commerce, artisanat ou services, ainsi que les constructions dont seul le rez-de-chaussée est occupé par un équipement doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 3 m.

U.3 - 6-4 **Les constructions ne sont possibles que dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m** comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique ou depuis la limite d'une voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC);
- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
- en sous-zone U.3 b.

U.3 - 6-5 Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

U.3 - 6-6 La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

Dispositions particulières

U.3 - 6-7 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.3 - 6-8 Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

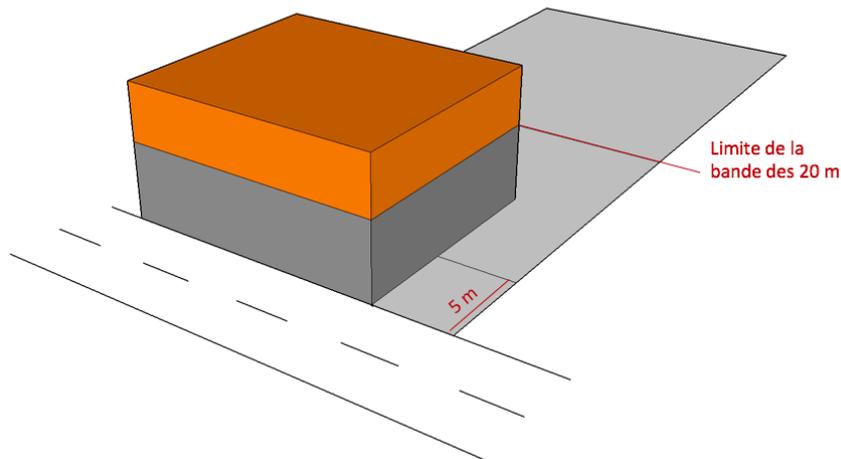
U.3 - 6-9 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement* :

- Aucune extension au sol de constructions ne pourra être édifée dans la marge de recul prévue au 6-1.
- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives.

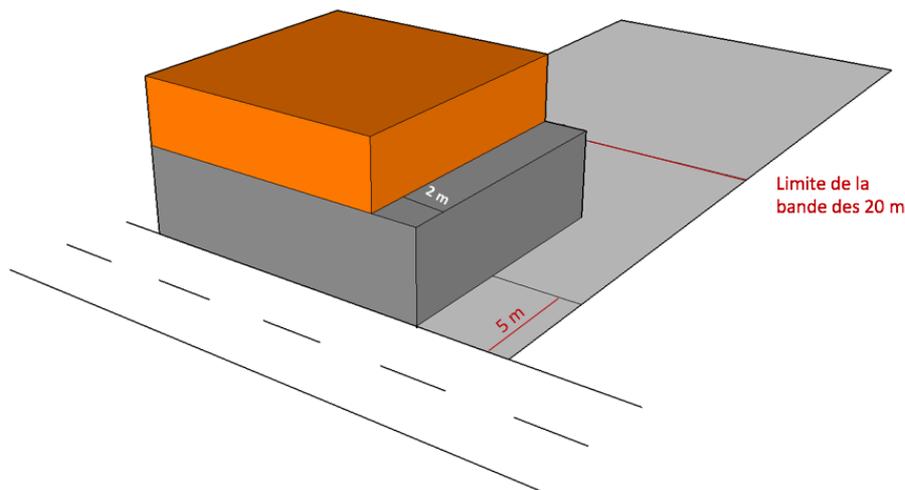
Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante
Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

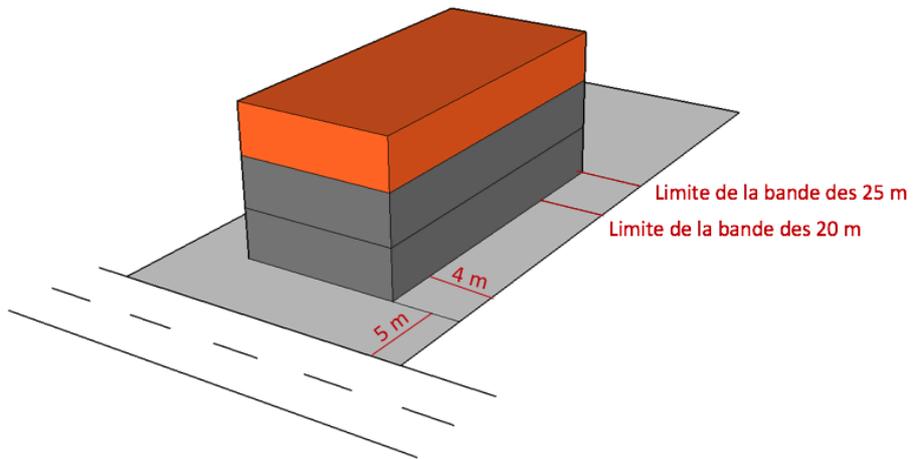


Construction existante
Surélévation projetée

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement*, sont autorisées :

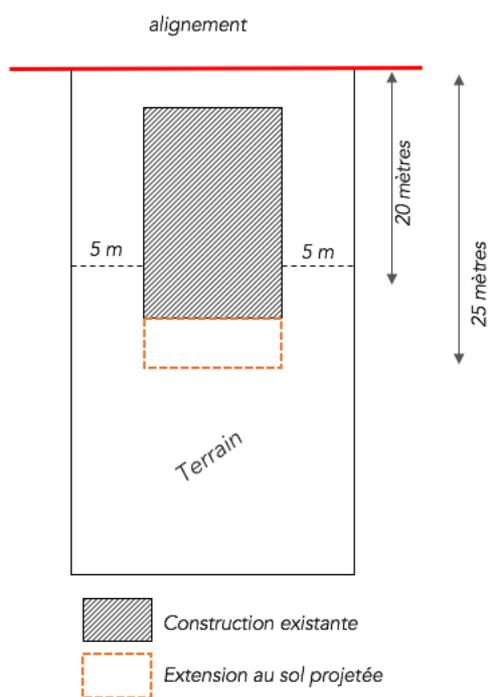
- la surélévation des constructions ;
- l'extension au sol des constructions.

Schéma illustratif 2
Cas 1 – cas d'une surélévation



Construction existante
Surélévation projetée

Cas 2 – cas d'une extension au sol

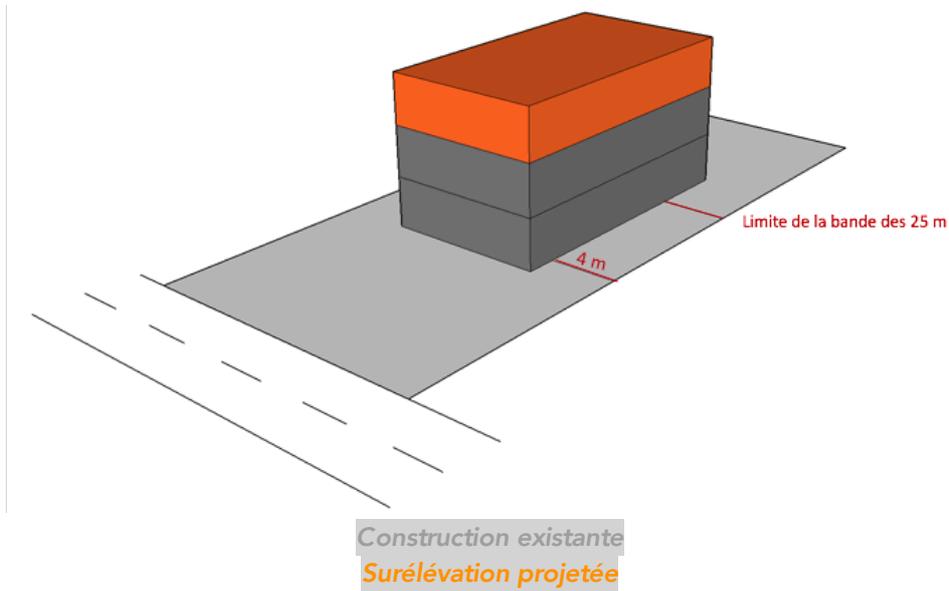


Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement* sont autorisées :

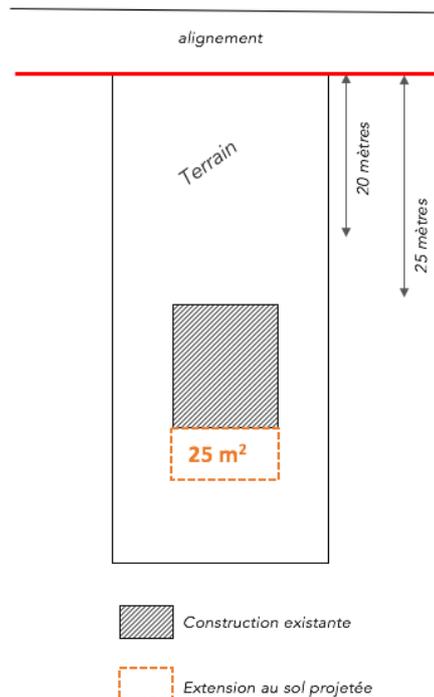
- la surélévation des constructions ;
- l'extension au sol des constructions est autorisée à condition qu'elle soit inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol et que la hauteur de l'extension correspondent à un seul niveau de plancher, sans double hauteur de plafond.

Schéma illustratif 3

Cas 1 – cas d'une surélévation



Cas 2 – cas d'une extension au sol



ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. ~~Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.~~
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)

- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

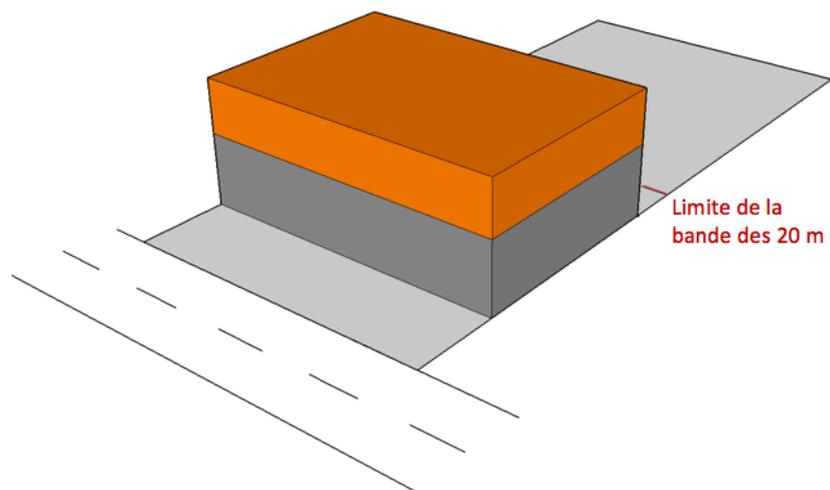
U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

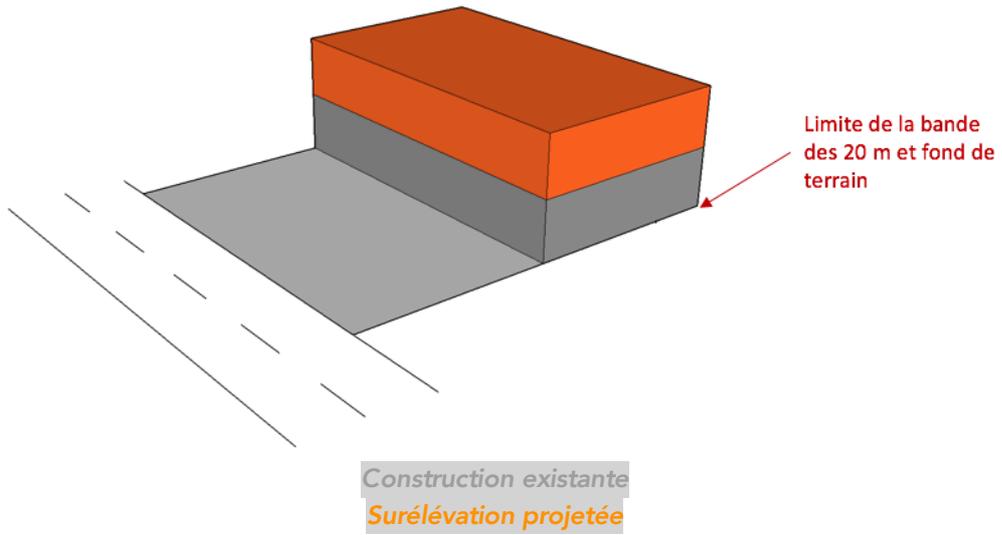
- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives,
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Schéma illustratif 1 – cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants





Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

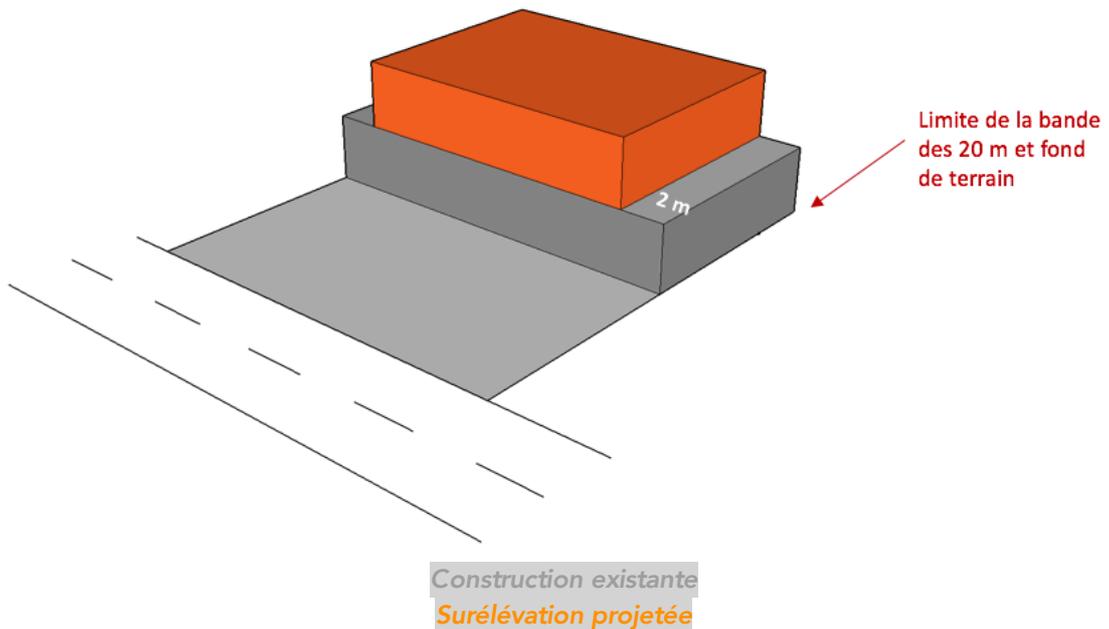
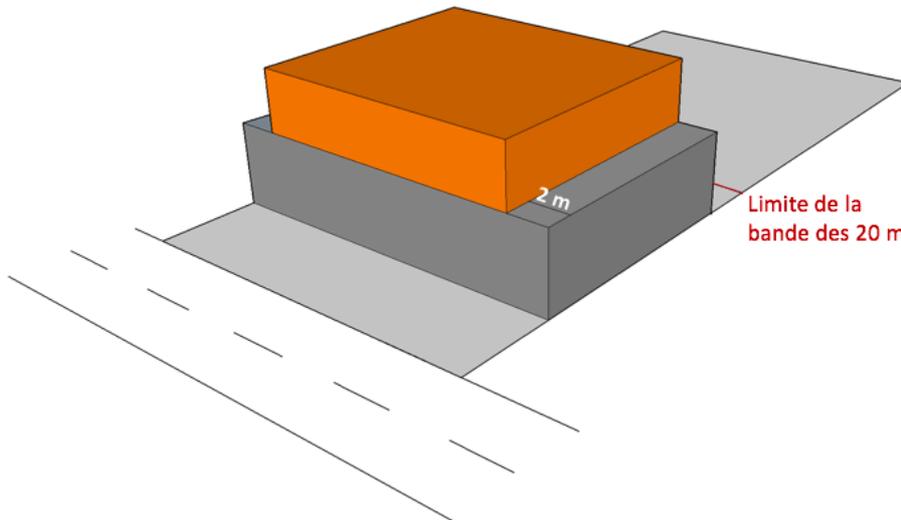
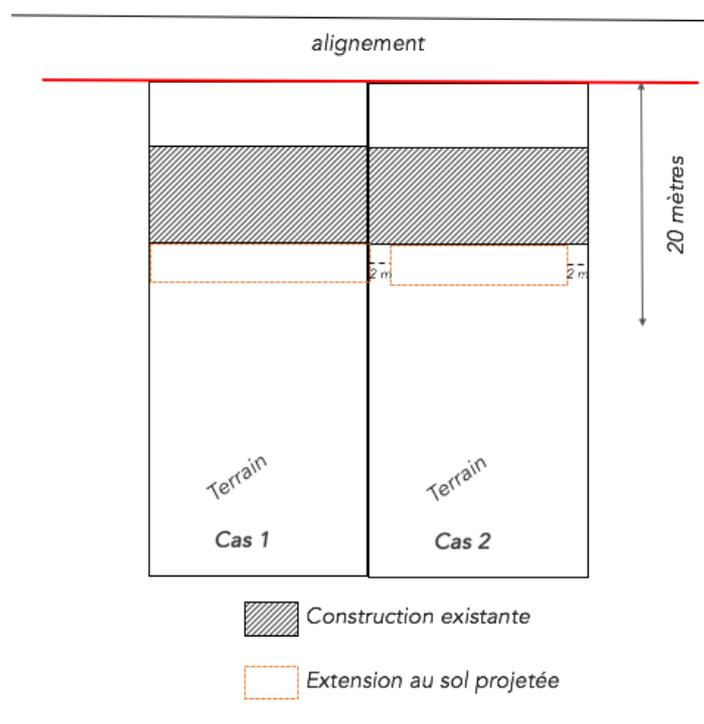


Schéma illustratif 2 – cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales

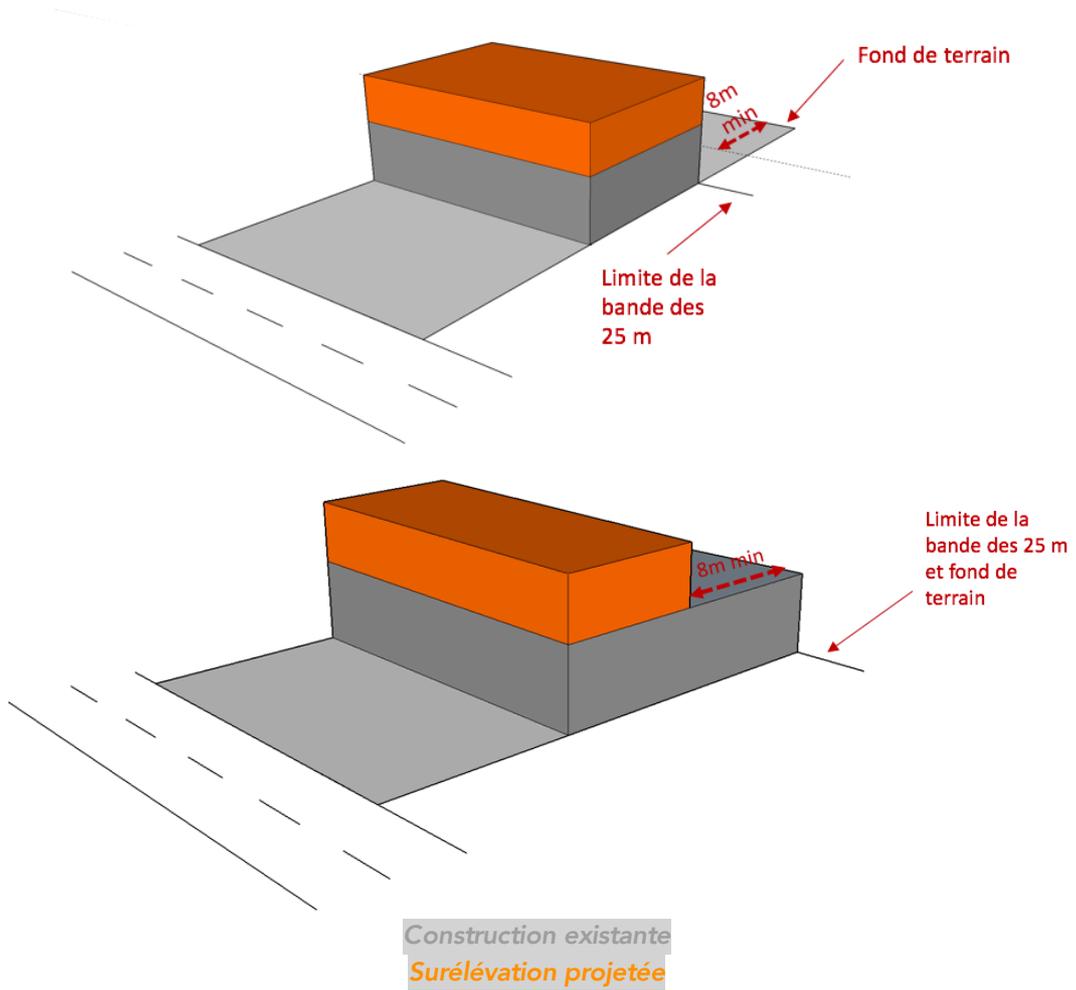


- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :

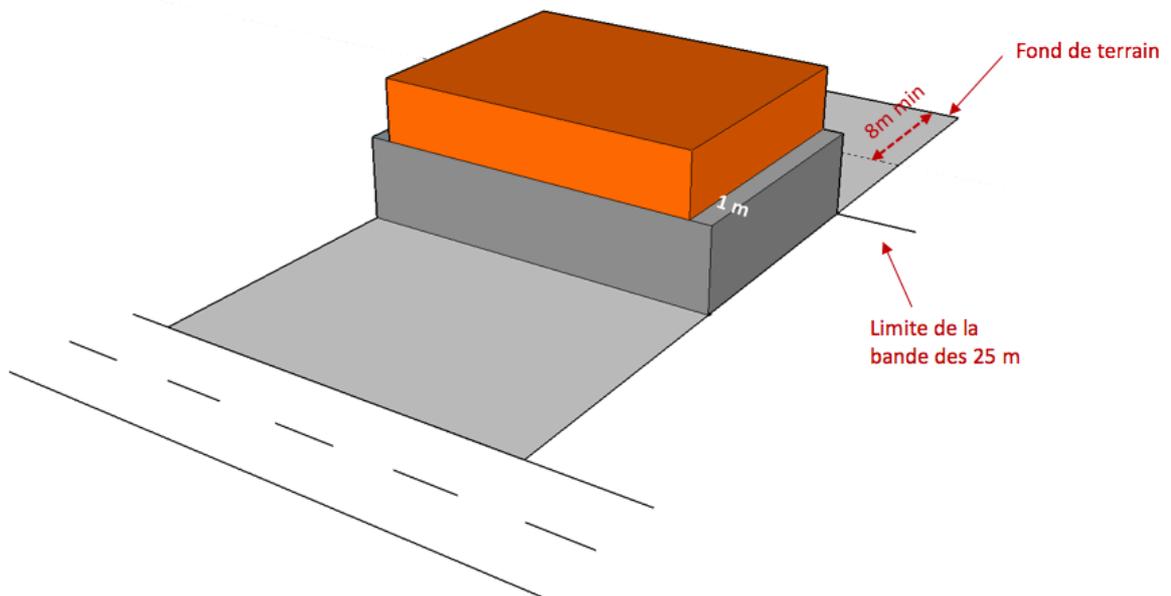
- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 8 mètres minimum est exigé.
- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

Schéma illustratif 3 - cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



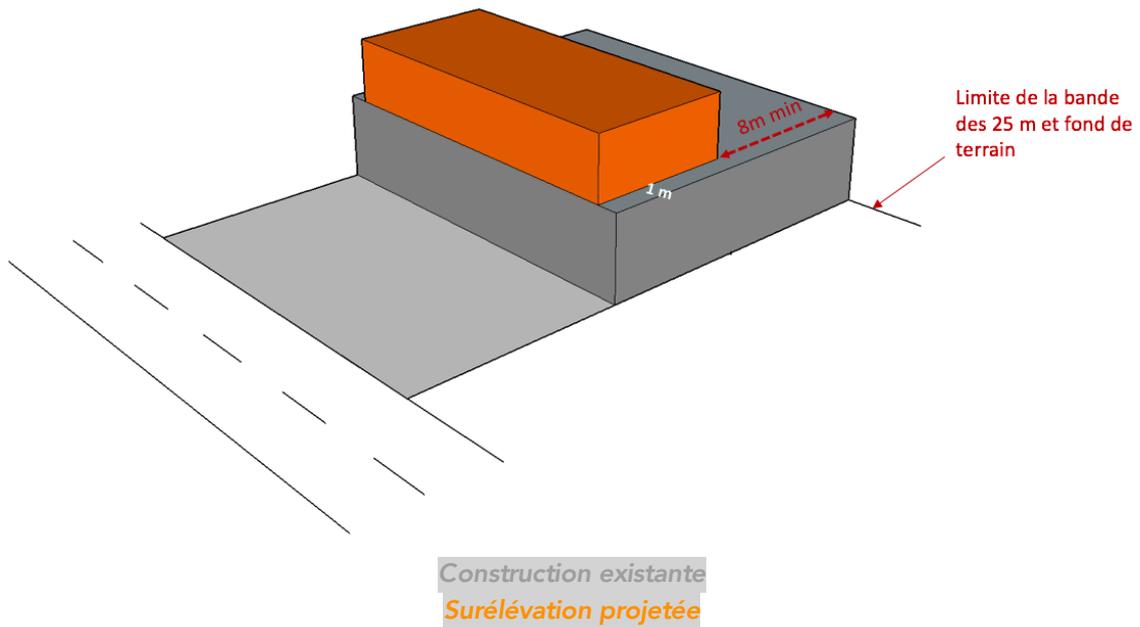
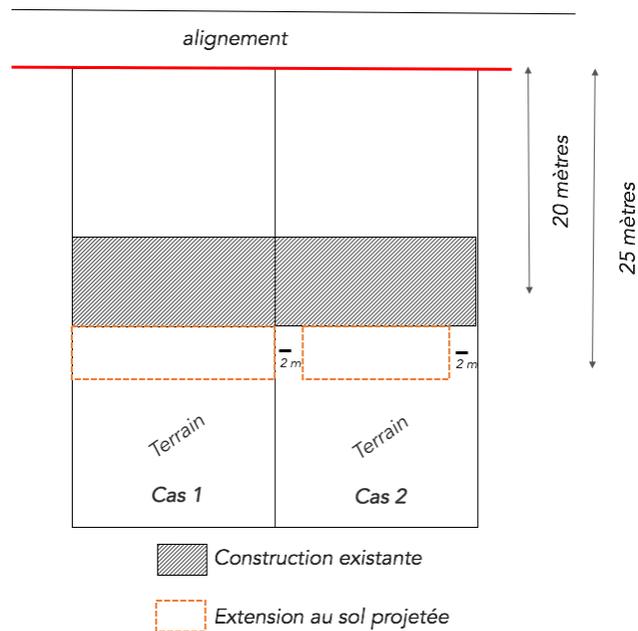


Schéma illustratif 4 – cas d'une extension

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



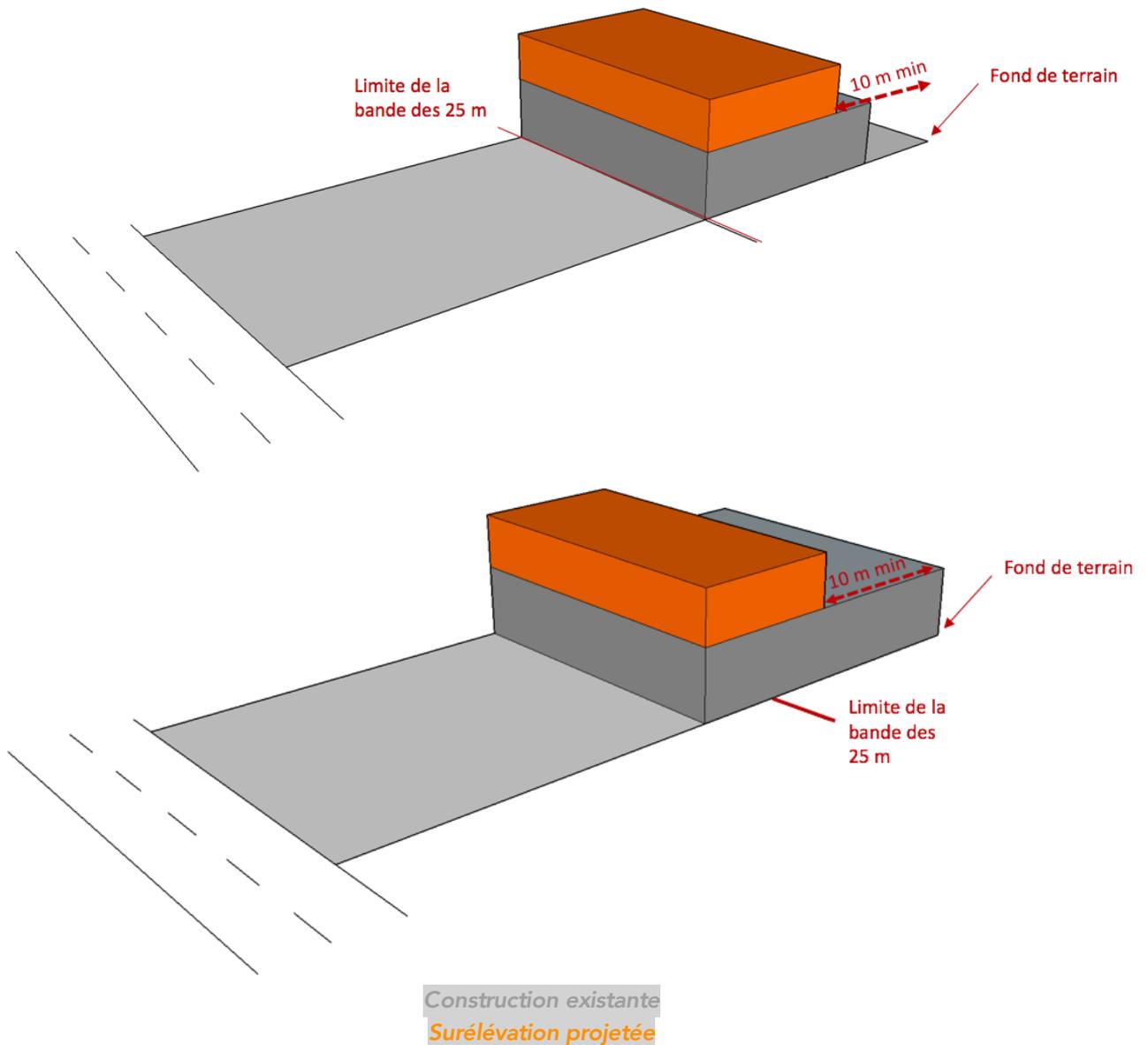
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.

- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m² d'emprise au sol.

Schéma illustratif 5 – cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

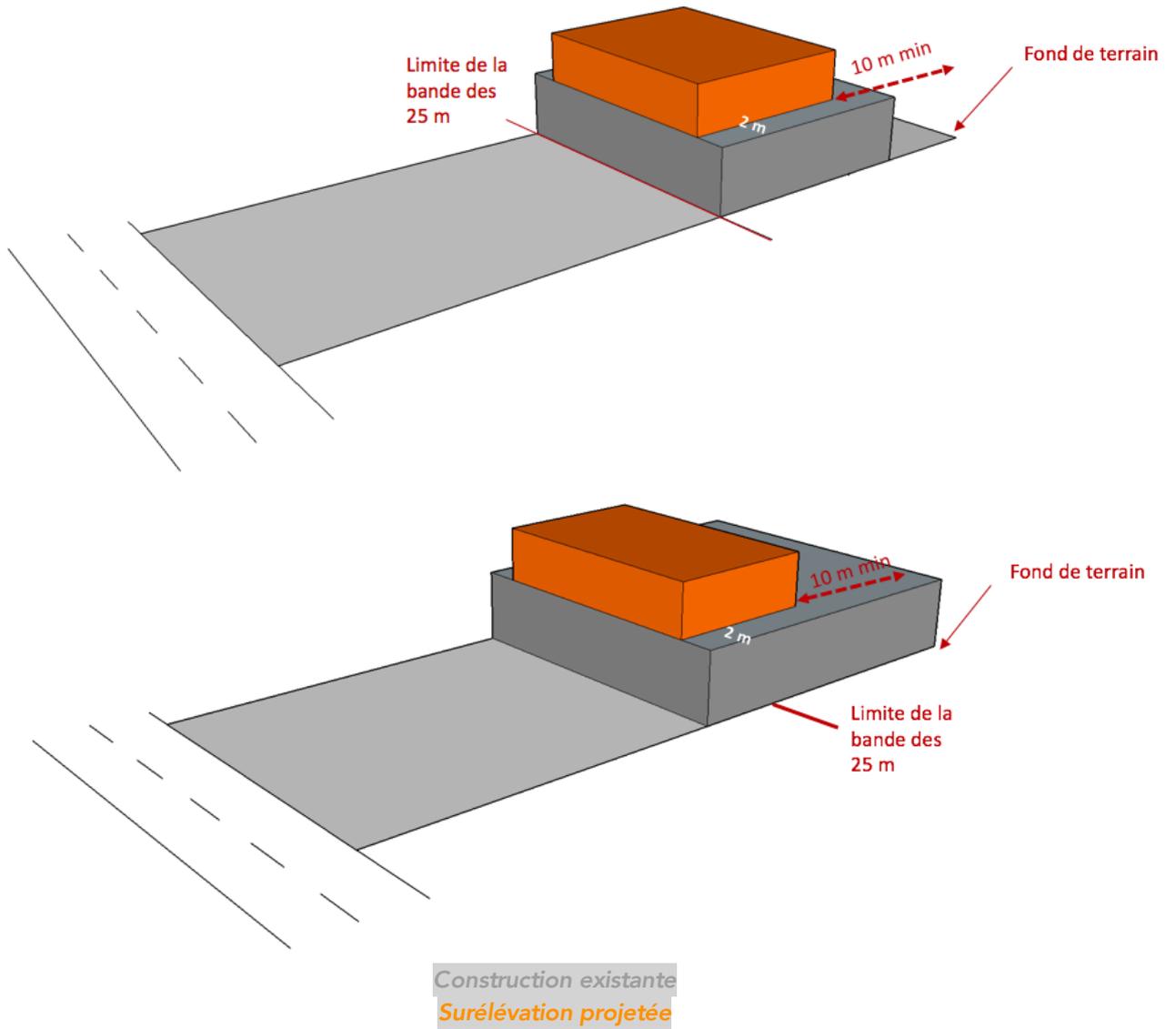
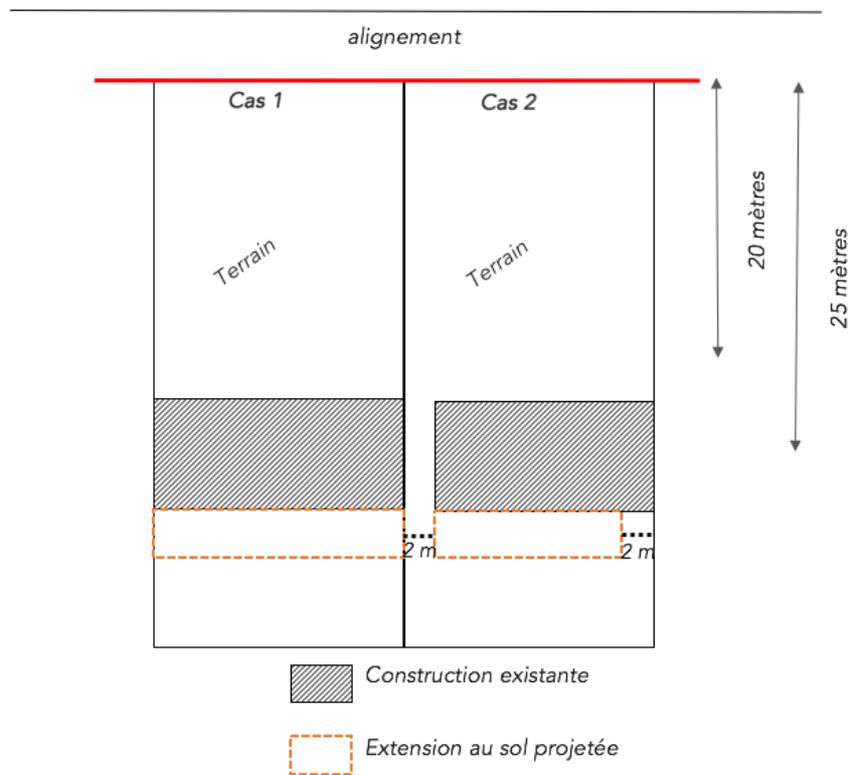


Schéma illustratif 6 – cas d'une extension au sol
 Cas 1 – dans le prolongement des murs existants
 Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés dans les dispositions générales ou dans les présentes dispositions particulières (lorsqu'il est fait mention de baie), ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas de surélévation d'une construction existante implantée sur une limite séparative, la surélévation ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

19) AUTORISATION DE LA CREATION DE PERRON DANS LE MARGE DE REcul PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LES ZONES U1, U2, U3, U5, U6 ET U7

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de permettre l'implantation de perron dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement dans les zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7. Certains éléments peuvent déjà être implantés dans cette bande de retrait tels que les éléments de modénature ou les débords de toiture. La modification vise à compléter cette liste.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise à :

- Compléter le champ d'application des articles U1 6, U2 6, U3 6, U5 6, U6 6 et U7 6 en ajoutant les perrons dans la liste des éléments n'étant pas pris en compte dans les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Ajouter une définition de « perron » dans le lexique du règlement.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1 – ARTICLE 6

ARTICLE U.1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur
- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2 – ARTICLE 6

ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3 – ARTICLE 6*

ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U5 – ARTICLE 6*

ARTICLE U.5 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur et les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve des dispositions inscrites à l'article 11.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6 – ARTICLE 6*

ARTICLE U.6 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Pour les constructions implantées en recul par rapport à l'alignement sur la voie publique, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U7 – ARTICLE 6

ARTICLE U.7 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Pièces du PLU en modifiées

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Perron

Petit escalier extérieur, se terminant par une plate-forme sur laquelle donne une porte d'entrée ne desservant que le rez-de-chaussée.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur
- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,

- les perrons.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

ARTICLE U.5 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur, les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur et les perrons, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve des dispositions inscrites à l'article 11.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U6

ARTICLE U.6 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Pour les constructions implantées en recul par rapport à l'alignement sur la voie publique, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U7

ARTICLE U.7 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

20) MODIFICATION DES ARTICLES U1 7, U2 7 ET U3 7 CONCERNANT LES TERRASSES DE MOINS DE 60 CM

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif :

- De préciser que les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans le PLU en vigueur, il n'est fait mention que des terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm et des terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm, excluant de fait les terrasses d'une hauteur de 60 cm.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles U1 7-11, U2 7-3, U2 7-4, U2 7-3, U2 7-5, U2 7-8 et U3 7-9.

- Il s'agit de préciser que les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm de haut peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Pièces du PLU modifiées

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

21) MODIFICATION DES ARTICLES U1 7-1 ET U2 7-1 POUR FAVORISER L'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS D'UN LINEAIRE DE FAÇADE SUR RUE D'AU MOINS 20 METRES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de permettre, pour les constructions d'une longueur de façade sur rue d'au moins 20 mètres, de déroger aux obligations d'implantation dans la bande de 20 mètres comptés depuis l'alignement (sur les deux limites séparatives latérales en U1, sur une limite séparative latérale en U2). Cette dérogation offre la possibilité de réaliser des opérations comprenant plusieurs constructions au lieu d'une seule construction, favorisant ainsi l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain et permettant la réalisation de façades rythmées.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La modification s'inscrit en cohérence avec le PADD et traduit les ambitions de « développements harmonieux le long des principales voies de circulation » (p 11 du PADD), de préservation des caractéristiques des paysages urbains (p 12 du PADD) et de renforcement des « exigences qualitatives en matière d'architecture, de gabarit et d'implantation, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou des aménagements de bâtiments » (p 12 du PADD).

Contenu de la modification

La modification vise à faire évoluer les articles U6 7-1 et U2 7-1, en introduisant une disposition dérogatoire pour les constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Champ d'application :**

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

22) MODIFICATION DE L'ARTICLE U2 6-2 : INTRODUCTION D'UNE REGLE QUALITATIVE POUR TENIR COMPTE DU TISSU BATI EXISTANT

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif :

- **D'introduire une souplesse dans la règle d'implantation le long des linéaires commerciaux ou en cas de RDC à vocation commerciale.** Le PLU en vigueur impose aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement, sans tenir compte du tissu bâti environnant, parfois composé de constructions implantées en retrait. La modification vise à introduire une règle qualitative permettant de déroger à l'obligation d'alignement pour respecter le paysage urbain existant et favoriser l'insertion urbaine des nouvelles constructions.

La modification vise l'évolution suivante :

- **Introduction d'une règle dérogatoire à l'obligation d'implantation à l'alignement en cas de constructions voisines en retrait.**

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La modification traduit l'ambition du PADD de « préserver les caractéristiques des paysages urbains » (p 12 du PADD).

Contenu de la modification

La modification vise l'article U2 6-2.

- Il s'agit de prévoir une règle dérogatoire à l'obligation d'implantation à l'alignement, pour tenir compte du tissu bâti existant et favoriser l'intégration urbaine des futures constructions.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

U.2 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

U.2 - 6-2 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaires de commerce/artisanat/services/ équipements », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 m.

U.2 - 6-3 Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

U.2 - 6-1 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

U.2 - 6-2 Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaires de commerce/artisanat/services/ équipements », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Une implantation différente de celles imposées ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

U.2 - 6-3 Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

23) CLARIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR ET INTERDICTION DES COMBLES MANSARDEES EN ZONE U3

Objectifs et justifications

La zone U3 correspond aux « quartiers à dominante résidentielle, composés essentiellement de maisons, avec des immeubles répartis de façon dispersée. Cette zone intègre le plus grand nombre des demeures et villas que le PLU identifie, par leur composition urbaine, la diversité et la qualité des formes architecturales et la présence végétale patrimoniale » (extrait du règlement du PLU en vigueur, p 59). La zone U3 vise à « préserver le caractère résidentiel, la trame verte, le cadre verdoyant ainsi que les transitions entre espaces publics et espaces privés » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, p 299).

La modification a pour objectif :

- La clarification de l'application des règles des articles U3 10-2 et U3 10-3 concernant la hauteur des constructions. Après plusieurs mois d'application du PLU en vigueur, la nécessité d'améliorer la rédaction de la règle est apparue comme nécessaire.
- L'interdiction des combles mansardés en zone U3, quelque soit la hauteur de la construction. Dans le PLU en vigueur, les combles mansardés sont exclus uniquement pour les constructions d'une hauteur de façade de 7 mètres. Or, les combles mansardés ne relèvent pas, sauf exception, du paysage urbain de la zone U3. Il s'agit donc de les interdire, quelque soit la hauteur de façade de la construction, sauf pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

La modification vise les évolutions suivantes :

- inscription d'une hauteur de façade maximum,
- intégration de schémas illustratifs,
- interdiction des combles mansardés.

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Conformément au PADD, la modification vise à préserver les caractéristiques des quartiers résidentiels de la Ville et des paysages urbains (p 12 du PADD).

Contenu de la modification

La modification vise les articles **U3 10-2** et **U3 10-3** du règlement.

- Il s'agit à l'article U3 10-2 de préciser que la hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres (conformément au schéma du PLU en vigueur) et de supprimer la mention « combles mansardés exclus » s'appliquant uniquement aux parties de constructions au-delà de 7 mètres de façade.
- Il s'agit d'ajouter une règle interdisant les combles mansardés, quelque soit la hauteur des constructions.
- Pour le secteur U3b (article U3 10-3), il s'agit de clarifier l'application des règles en précisant : la hauteur de façade maximum, que le traitement en comble ou en attique est obligatoire au-delà de 10 mètres de hauteur de façade et les modalités du retrait en cas d'attique. Il s'agit également d'ajouter des schémas illustratifs et la mention des combles mansardés interdits, comme pour le reste de la zone U3.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

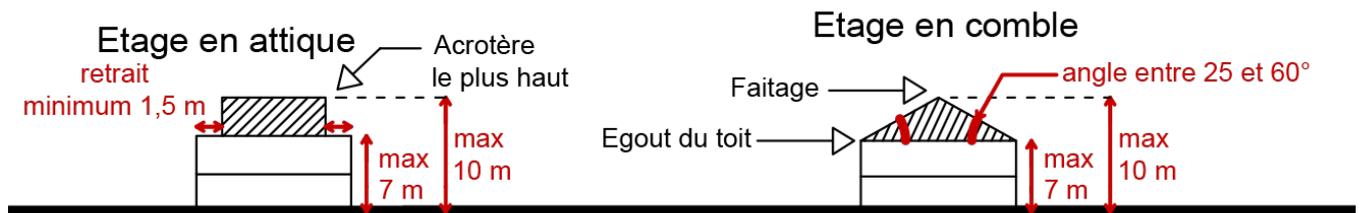
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

Dispositions Générales

U.3 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.3 - 10-2 Au-dessus de 7 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire, combles mansardés exclus.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum.



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

Dispositions particulières

U.3 - 10-3 En U3-b, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser **13 m**, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie)

U.3 - 10-4 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.3 - 10-5 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édifices techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

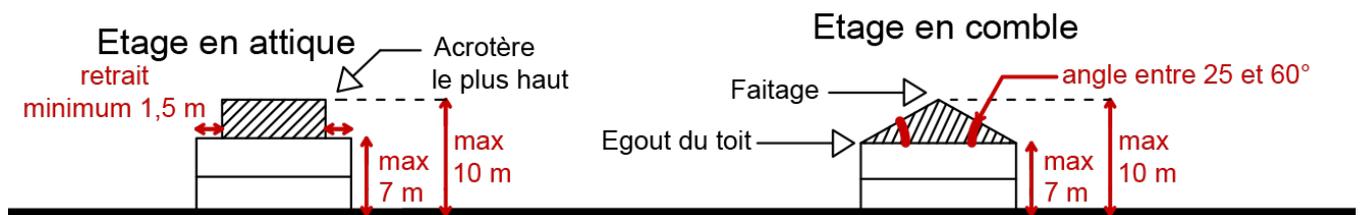
Dispositions Générales

U.3 - 10-1 La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

U.3 - 10-2 La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 7 mètres.

Au-dessus de 7 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire, ~~combles mansardés exclus~~.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum.



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

U3- 10-3 Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.

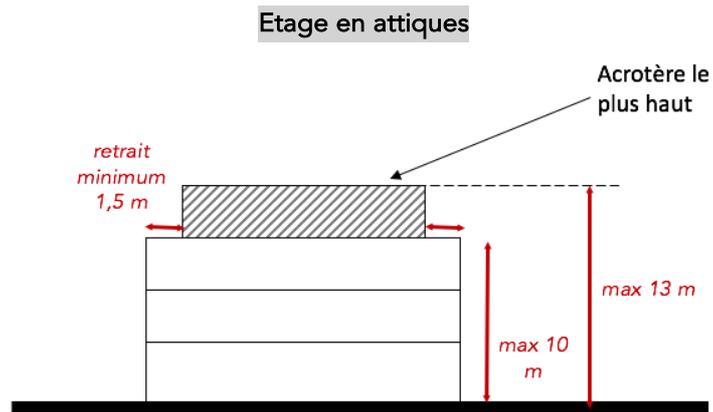
Dispositions particulières

U.3 - 10-4 En U3-b, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 13 m, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie). La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire pour le ou les deux derniers niveaux.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum, calculé par rapport à la façade ou par rapport à l'avant dernier niveau de la construction.

Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.



U.3 - 10-5 Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

U.3 - 10-6 Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express

24) MODIFICATION DE L'ARTICLE U2 10-6 CONCERNANT LA MAJORATION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectifs et justifications

La zone U2 correspond aux « abords des voies principales qui traversent la ville et rejoignent les ponts. Dans leur forme urbaine, ces tissus urbanisés accueillent des gabarits généralement hauts, et accueillent des fonctions diverses, en particulier en rez-de-chaussée des constructions » (extrait du règlement du PLU en vigueur, p 41). La zone U2 vise à « favoriser les mutations en faveur du logement le long des axes principaux, avec l'implantation de commerces, ou des retraits végétalisés » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, p 298).

La modification a pour objectif :

- **La clarification de l'application de la majoration de hauteur de 3 mètres prévue à l'article U2 10-6.** Cet article prévoit que la hauteur inscrite dans les dispositions générales (16 mètres au faîtage ou à l'acrotère) soit bonifiée de 3 mètres dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 mètres par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 mètres maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition.

La modification vise les évolutions suivantes :

- précision, dans le cas où les deux derniers niveaux sont réalisés en attique, que la réalisation d'un double attique est interdite (il s'agit de réaliser deux attiques, avec deux retraits),
- intégration d'un schéma .

Ces points de la modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Conformément au PADD, la modification contribue à « favoriser des développements urbains harmonieux le long des principales voies de circulation » (p11 du PADD).

Contenu de la modification

La modification vise l'article U2 10-6 du règlement.

- Il s'agit d'inscrire que le dernier niveau de la construction réalisé en attique, doit être implanté en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au niveau inférieur et non par rapport à la façade, comme le prévoit le PLU en vigueur. Un schéma explicatif est ajouté.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

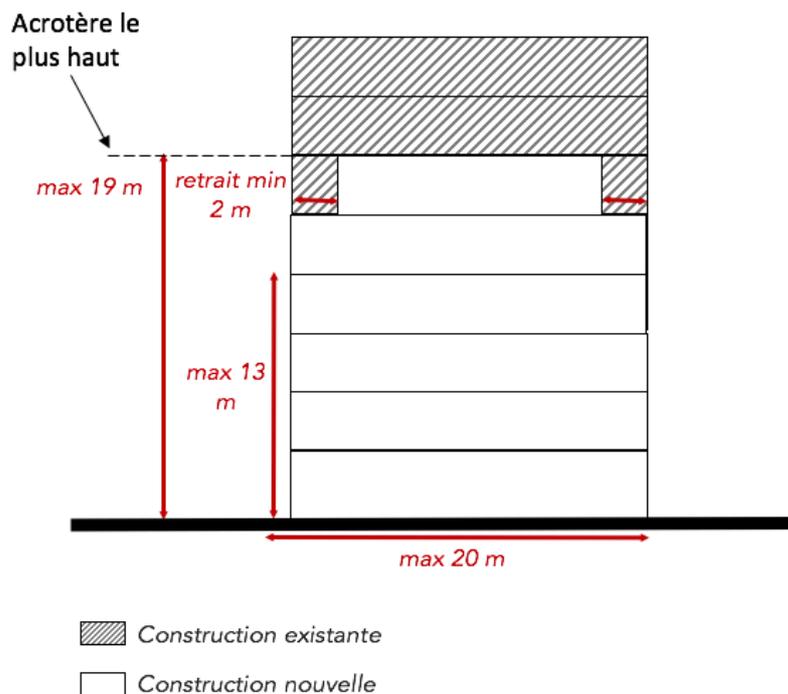
Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

Dispositions particulières

U.2 - 10-6 Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de l'avant dernier niveau de la construction d'au moins 2 m.

Etage en attiques – Vue de profil



25) INTRODUCTION D'UNE DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE EN CAS DE FAÇADES SANS BAIE A L'ARTICLE U1 7-8

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif :

- D'ajouter une distance minimale à respecter par rapport aux limites de fonds de parcelle, en cas d'implantation d'une façade sans baie. Il s'agit d'assurer une cohérence entre les règles de retraits prévues pour les limites séparatives latérales, où des minimums sont fixés en mètres, et les règles prévues pour les limites de fond de parcelle. Il s'agit également d'assurer une distance suffisante entre les constructions et les fonds de parcelle, afin de garantir une bonne insertion des constructions dans le voisinage.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise l'article U1 7-8.

- Il s'agit de préciser, qu'en cas de façades sans baie, la construction devra être implantée en retrait des limites de fond de parcelle, en respectant une distance correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

Pièces du PLU modifiées

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

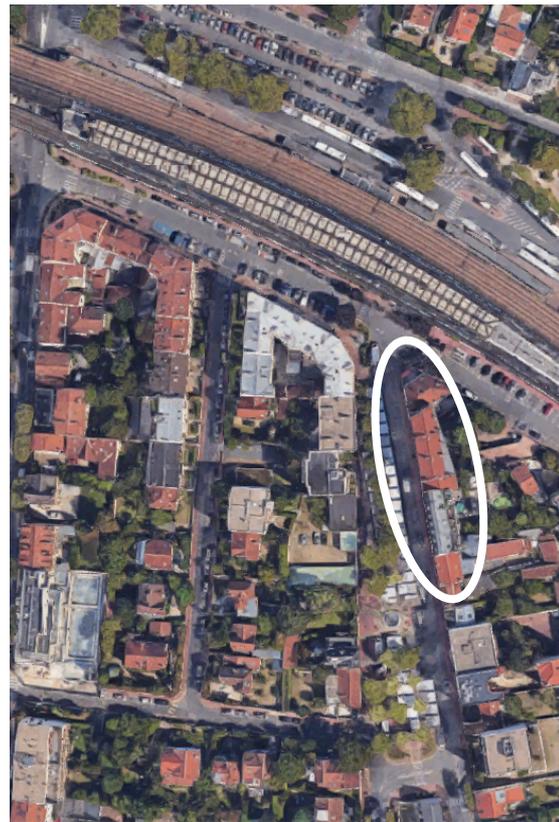
- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

26) MODIFICATION DE ZONAGE AVENUE PIERRE SEMARD – RUE LAFAYETTE

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de faire évoluer le zonage sur des parcelles situées au croisement de l'avenue Pierre Sépard et de la rue Lafayette du secteur U1a à la zone U1, à proximité immédiate de la gare RER de Champigny. Pour rappel, la zone U1 « repère et conforte les centralités principales et secondaires de la Ville » (extrait du rapport de présentation). « Elle comprend des sous-zones U1a où les formes bâties sont légèrement différentes en termes de gabarit (un étage de moins) » (extrait du rapport de présentation). L'objectif de la zone U1 est de conforter les lieux de vie des quartiers en place tant dans leurs formes urbaines que leurs fonctions.

Les terrains concernés, situés de l'angle de l'avenue Pierre Sépard à la rue Lafayette au 130 avenue Pierre Sépard, sont marqués par des bâtiments de hauteurs variées et plus élevées que de l'autre côté de l'avenue.



Source : Google maps

Av Pierre Sémard – côté paire Av Pierre Sémard – côté impaire



Source : Google maps



Source : Géoportail

Le tracé de la nouvelle zone U1 s'appuie sur le linéaire de commerce, artisanat, services obligatoires en RDC.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à faire évoluer le plan de zonage en passant du secteur U1a à la zone U1 des terrains situés avenue Pierre Séward.
- Il s'agit également de modifier, en conséquence, les pages 295 et 297 du rapport de présentation, correspondant respectivement au tableau de superficies des zones et secteurs et au plan de zonage.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE



⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 295 et p 297

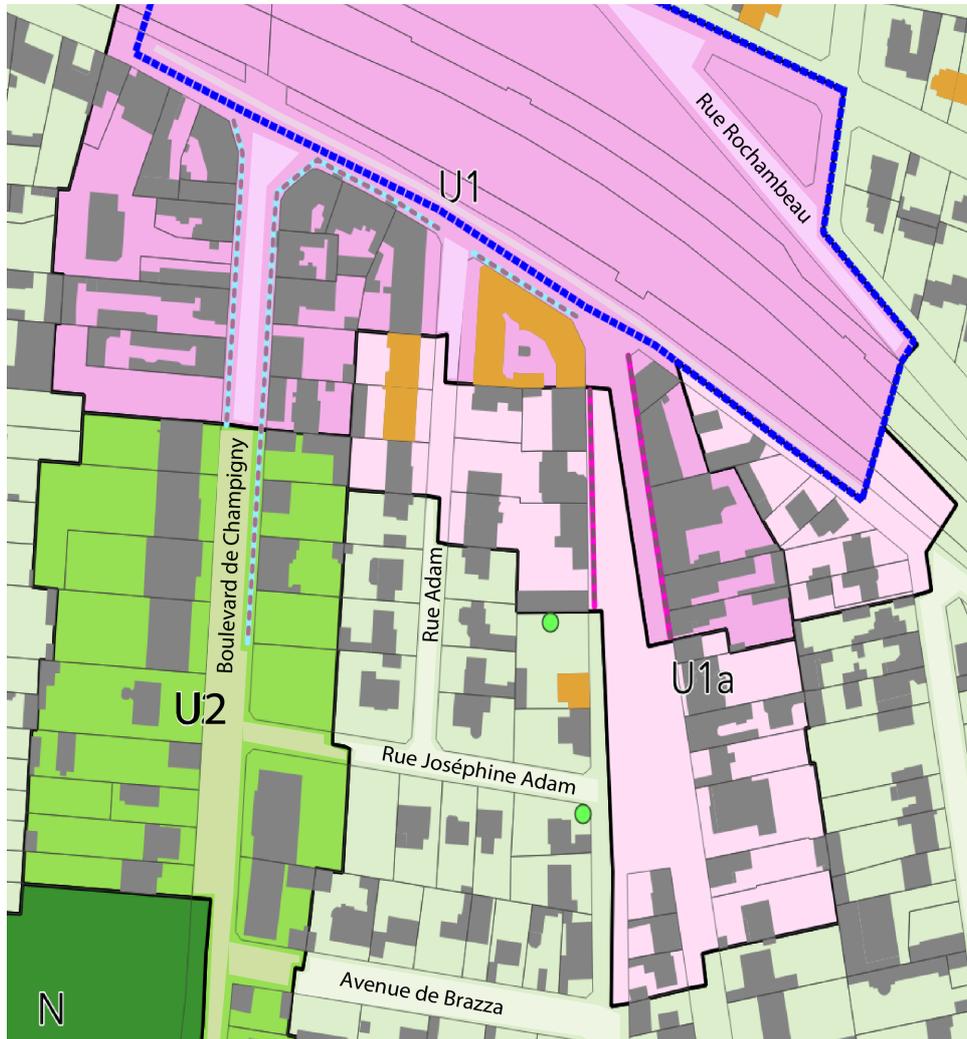
ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Hectares	%
N. - Squares et berges de Marne	71,3	6,4 %
U.1. Lieux de vie principaux	54,7	4,9 %
<i>Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires</i>	28,4	2,5 %
U.2. – Voies principales	110,5	9,9 %
U3 – Quartiers résidentiels	792,1	70,7 %
<i>Dont U.3.a , anciens lotissements denses</i>	2,6	0,2 %
<i>Dont U.3.b , secteurs d'OAP « La Pie »</i>	8,6	0,8 %
U.4. ZAC des Facultés	8,2	0,7 %
U.5. – Centre historique	4,5	0,4 %
U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	74	6,6 %
U7 - Activités économiques	5,8	0,5 %
TOTAL Saint-Maur-des-Fossés	1 121 ha	100 %

Explication des choix retenus pour le PLU de Saint-Maur-des-Fossés



Pièces du PLU modifiées

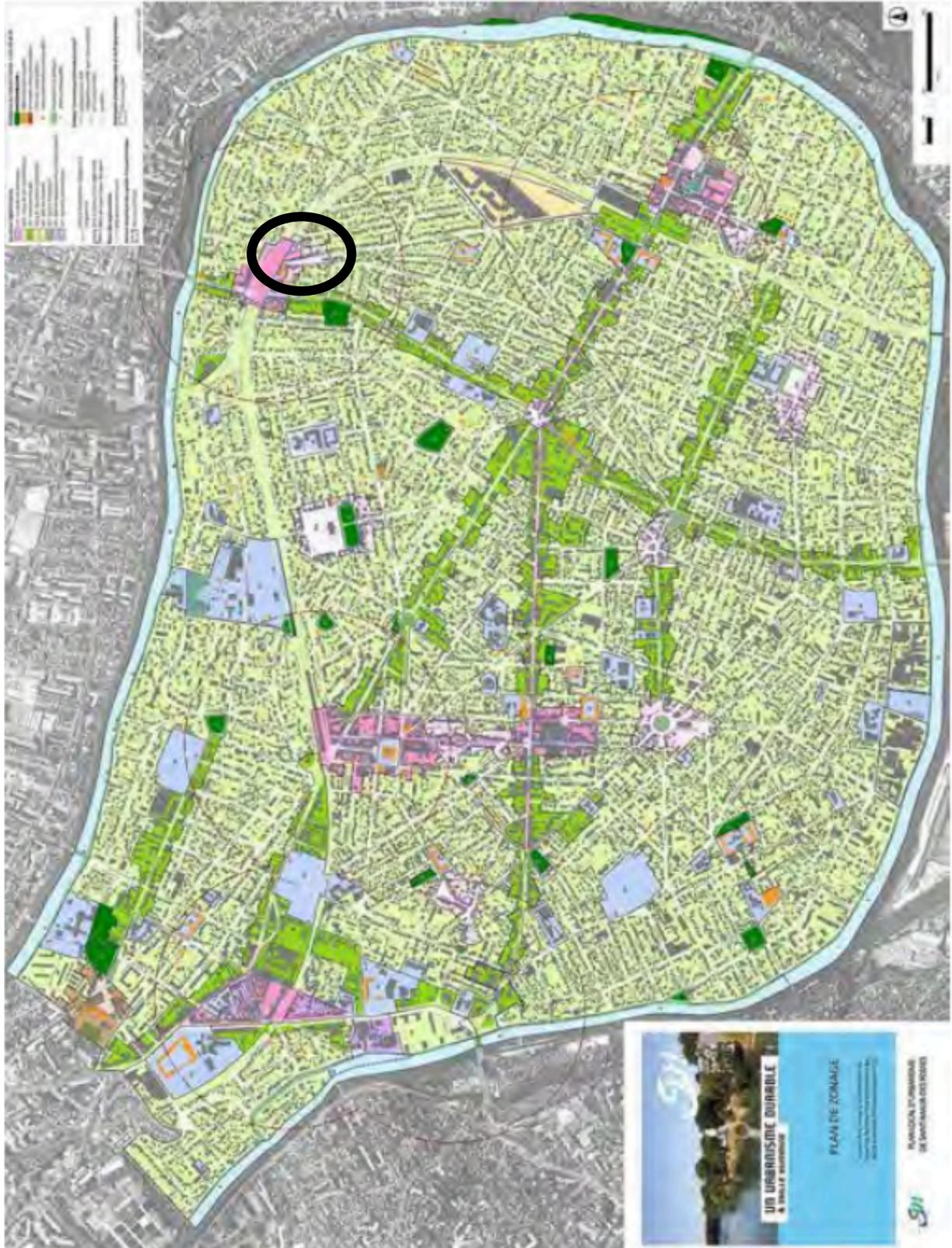
⇒ ZONAGE



⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 295 et p 297

ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Hectares	%
N. - Squares et berges de Marne	71,3	6,4 %
U.1. Lieux de vie principaux	54,7	4,9 %
<i>Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires</i>	28,2	2,6 %
U.2. – Voies principales	110,5	9,9 %
U3 – Quartiers résidentiels	792,1	70,7 %
<i>Dont U.3.a , anciens lotissements denses</i>	2,6	0,2 %
<i>Dont U.3.b , secteurs d'OAP « La Pie »</i>	8,6	0,8 %
U.4. ZAC des Facultés	8,2	0,7 %
U.5. - Centre historique	4,5	0,4 %
U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	74	6,6 %

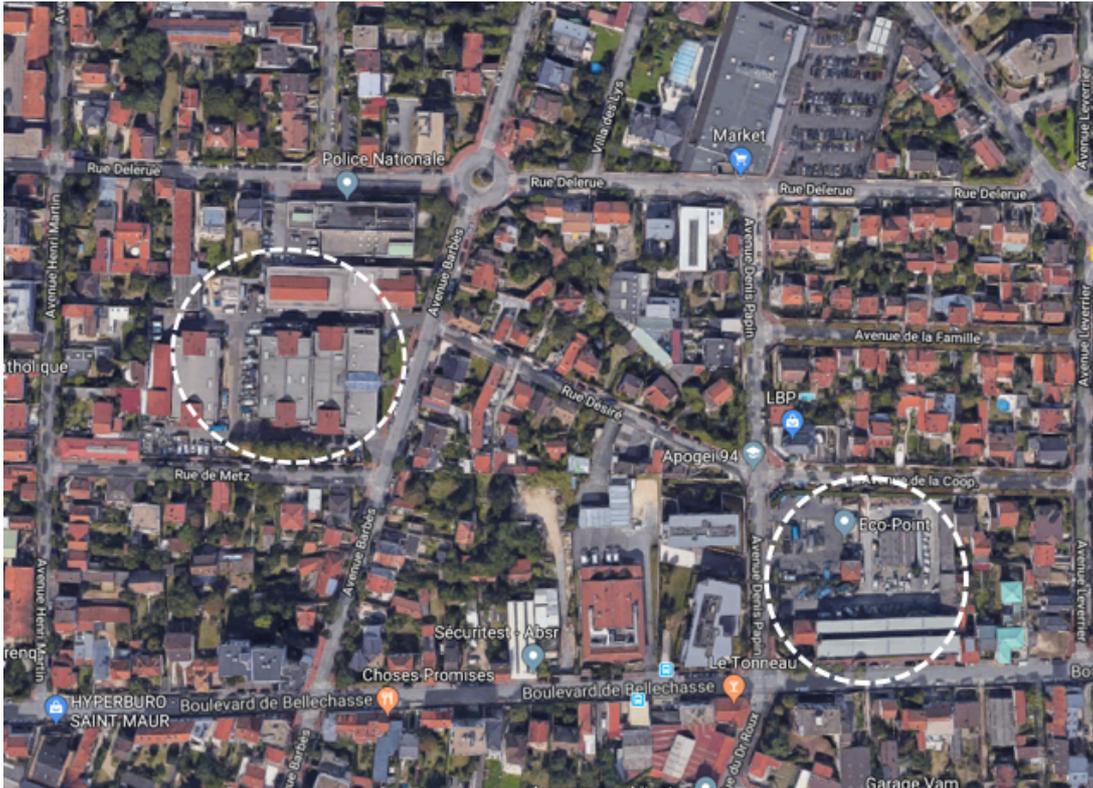
U7 - Activités économiques	5,8	0,5 %
TOTAL Saint-Maur-des-Fossés	1 121 ha	100 %



27) MODIFICATION DU ZONAGE DES SITES D'ÉQUIPEMENT BELLECHASSE ET BARBÈS

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de faire évoluer le zonage sur deux sites d'équipements de la commune : la déchetterie / un centre technique municipal boulevard de Bellechasse et un autre centre technique municipal avenue Barbès.



Sites de la déchetterie / centre technique et du centre technique bd Bellechasse – source : Google maps

Aujourd'hui classés en zone U6, il s'agit de les identifier en zones U2 pour la déchetterie / centre technique bd de Bellechasse et en zone U3 pour le centre technique avenue Barbès. La zone U6 correspond aux grands équipements d'intérêt collectif. « Ils ont été repérés dans une zone spécifique afin de pérenniser leur vocation d'équipements nécessaires aux Saint-Mauriens et de leur donner des possibilités d'évolution, de développement sur site, de requalification en accompagnement de l'évolution démographique attendue sur la ville » (extrait du rapport de présentation).

Les évolutions de zonage prévues dans la présente modification visent à permettre l'évolution des deux sites actuels d'équipements vers des vocations plus mixtes, notamment résidentielles. Le changement de zonage ne remet pas en cause la pertinence de l'existence de la zone U6 à l'échelle communale dans la mesure où la modification de zonage ne concerne que 1,4 hectare sur les 74 de la zone U6 du PLU en vigueur (chiffre extrait du rapport de présentation).

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à faire évoluer le plan de zonage en modifiant le zonage de la déchetterie et du centre technique Bellechasse de U6 à U2 et de U6 à U3 pour le centre technique avenue Barbès.
- Il s'agit également de modifier, en conséquence, les pages 295 et 297 du rapport de présentation, correspondant respectivement au tableau de superficies des zones et secteurs et au plan de zonage.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE



⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 295 et p 297

ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Hectares	%
N. - Squares et berges de Marne	71,3	6,4 %
U.1. Lieux de vie principaux <i>Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires</i>	54,7	4,9 %
	28,4	2,5 %
U.2. – Voies principales	110,5	9,9 %
U3 – Quartiers résidentiels <i>Dont U.3.a , anciens lotissements denses</i>	792,1	70,7 %
	2,6	0,2 %
<i>Dont U.3.b , secteurs d'OAP « La Pie »</i>	8,6	0,8 %
U.4. ZAC des Facultés	8,2	0,7 %
U.5. - Centre historique	4,5	0,4 %
U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	74	6,6 %
U7 - Activités économiques	5,8	0,5 %
TOTAL Saint-Maur-des-Fossés	1 121 ha	100 %

Explication des choix retenus pour le PLU de Saint-Maur-des-Fossés



Pièces du PLU modifiées

⇒ ZONAGE



⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 295 et p 297

ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Hectares	%
N. - Squares et berges de Marne	71,3	6,4 %
U.1. Lieux de vie principaux	54,7	4,9 %
<i>Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires</i>	28,4	2,5 %
U.2. – Voies principales	111	9,9 %
U3 – Quartiers résidentiels	793	70,7 %
<i>Dont U.3.a , anciens lotissements denses</i>	2,6	0,2 %
<i>Dont U.3.b , secteurs d'OAP « La Pie »</i>	8,6	0,8 %
U.4. ZAC des Facultés	8,2	0,7 %
U.5. - Centre historique	4,5	0,4 %
U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	72,6	6,5 %
U7 - Activités économiques	5,8	0,5 %
TOTAL Saint-Maur-des-Fossés	1 121 ha	100 %



28) ZAC DES FACULTES : MODIFICATION DE L'ARTICLE CONCERNANT LE STATIONNEMENT ET MODIFICATION DE L'OAP

Objectifs et justifications

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Facultés est une opération d'ensemble dont les objectifs consistent « à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de la qualité urbaine » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur). Le projet fait l'objet d'une zone spécifique, la zone U4, et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui « fixe les grands principes d'aménagement du site, en réponse à la politique de l'habitat de la Ville et à l'amélioration de l'offre en équipements et en commerces de proximité » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur).

La présente modification vise à clarifier l'engagement de la Ville en matière de logement social, à corriger une erreur dans la rédaction de l'article sur le stationnement et à faire apparaître un équipement supplémentaire sur le document graphique. Ces évolutions ne remettent pas en cause les objectifs fondamentaux de réaménagement du quartier et de mixité sociale et fonctionnelle dans le programme de l'opération.

La modification a pour objectif :

- De modifier l'article U4 12 concernant le stationnement en imposant une norme plafond de stationnement uniquement pour les bureaux et non pour les bureaux et les commerces, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur. En effet l'obligation d'une norme plafond est une exigence imposée par le PDUIF (plan de déplacements urbains d'Ile-de-France) pour les bureaux uniquement (situés dans un périmètre de bonne accessibilité aux transports en commun).
- De compléter l'OAP « ZAC des Facultés » en ajoutant, sur le schéma, un équipement supplémentaire à réaliser, en cohérence avec le tableau de programmation prévu dans l'OAP qui évoque deux nouveaux équipements à créer et la relocalisation de deux équipements existants.
- D'actualiser le tableau de programmation de l'opération dans l'OAP (et, en cohérence, dans le rapport de présentation) concernant les logements à réaliser. Le PLU en vigueur prévoit la réalisation de 32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 12 000 m² de SDP de logements sociaux a minima. La modification vise à inscrire un nombre minimum de logements sociaux à réaliser, en remplacement d'un nombre minimum de m² de SDP.

Ces points de modification ne visent ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit dans les objectifs du PADD qui visent notamment à « utiliser les potentialités de mutation et de requalification pour favoriser l'ancrage de nouveaux logements dans les lieux de vie des quartiers » (axe 2), à « conjuguer les normes fixées par l'Etat en matière de mixité sociale, de gestion du risque inondation et de protection de l'environnement, de façon à assurer une insertion harmonieuse du logement social dans la ville » (axe 3), à « offrir un parcours résidentiel complet aux Saint-Mauriens » (axe 3) et à « adapter les logements aux ménages de petite taille » (axe 3).

Contenu de la modification

- La modification vise l'OAP « ZAC des Facultés », dans son schéma et dans son tableau de programmation de la ZAC, le rapport de présentation en conséquence et l'article U4 12 du règlement concernant le stationnement.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ OAP « ZAC des Facultés »

Site de la « ZAC des Facultés »

• Présentation et objectifs :

L'OAP de la « ZAC des Facultés » fait l'objet d'une ZAC, souhaitée comme un éco-quartier de 6 hectares, pour la majorité de son site. Les objectifs de cette opération d'ensemble consistent à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de qualité urbaine. L'aménagement respectera la trame urbaine des quartiers environnants et facilitera la vie au quotidien des riverains et des usagers du site.

• Programmation :

Cette ZAC permet à la fois de répondre à la politique de l'habitat en respectant le caractère résidentiel du secteur par une densité d'habitations respectueuse des alentours, et d'apporter des équipements et des commerces de proximité nécessaire à la vie de tous les jours. En outre, elle intègre la reconstruction, aux normes de qualité actuelles, d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal

Ainsi la ZAC répond au programme suivant :	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 12 000m² de SDP de logements sociaux à minima. ➤ 1 résidence pour personnes âgées de 7 000 m² de SDP environ
Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 500 m² de bureaux ➤ Environ 2 500 m² de commerces
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un centre aquatique ➤ Une crèche de 60 berceaux ➤ Reconstruction du Collège Pissarro ➤ Reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 680 places (dont 650 en sous-sol)
Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 18 000 m² d'espaces verts publics et privés

• Aménagements :

En tant qu'écoquartier résidentiel, la ZAC intègre des caractéristiques et des qualités environnementales qui vont dans ce sens, avec notamment « zéro voiture » en surface, des bâtiments économes en énergie, des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

A cette ZAC, s'ajoute un îlot au Sud, occupé par des logements sociaux de la Sablière, l'intérêt de l'OAP sur cet espace est d'accompagner une reconstruction tout en reconfigurant leur environnement.

 Périmètre de l'OAP

Maillage



Accès au RER, liaison vers la centralité et la gare de RER «la Varenne-Chennevières à renforcer»



Voie de desserte



Grand mail piéton animé, bordé de constructions à destinations variées : logements, services, commerces en pied d'immeuble, etc...



Maillage d'espaces publics réservé aux modes doux (Voies de dessertes internes, notamment dans le prolongement des voies existantes désenclavant le site)



Transition avec la voie ferrée et passage du «corridor biologique» de celle-ci : favoriser les accroches végétales en lien avec le projet (végétalisation de l'espace public, toitures végétalisées, etc...)



Elargissement de l'emprise de la voie publique pour accueillir les mobilités douces

Vocations et occupations des sols



Secteur à dominante résidentielle



Façade bâtie respectant le rapport d'échelle au quartier existant



Construction d'immeubles collectifs, jusqu'à R+4, en retrait



Implantation privilégiée d'équipements (enseignement, loisirs, sportifs...)



Relocalisation du collège



Relocalisation du centre sportif



Création d'un équipement d'intérêt collectif



Espace public ouvert à aménager ou réaménager



Espace vert paysager, «jardin habité», respiration (promenade, loisirs...), avec une réflexion sur la gestion des eaux de ruissellement



Créer des coeurs d'îlots à forte présence végétale



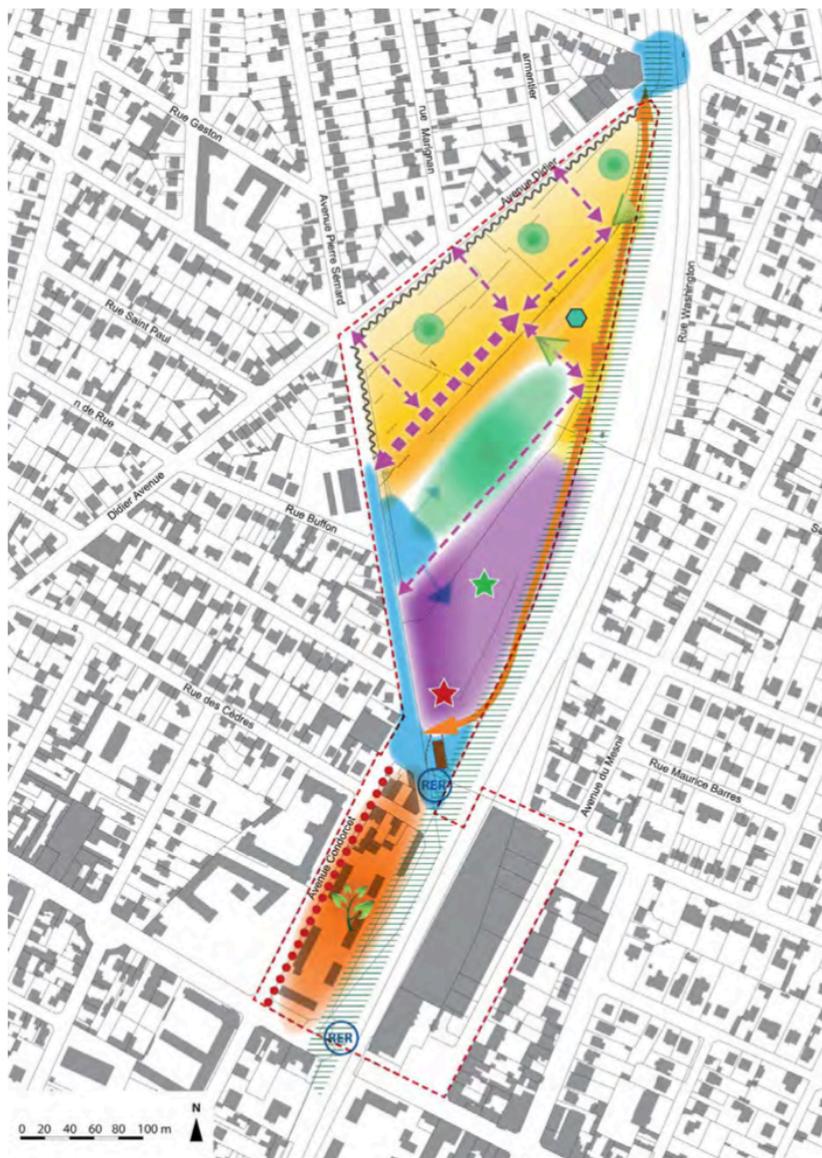
Coeur d'îlot vert, avec des percées visuelles depuis l'extérieur de l'îlot



Vue sur les coteaux à valoriser



Transformateur existant lié au dispositif du RER A : abords et traitement paysager à améliorer (espaces verts)



⇒ Rapport de présentation – p 293

- « ZAC des Facultés » : Les objectifs de cette opération d'ensemble consistent à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de qualité urbaine. L'aménagement est encadré par le contenu et la procédure d'un dossier de Zone d'Aménagement Concerté, support de travail et décisions concertées entre la Ville et l'aménageur.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement du site, en réponse à la politique de l'habitat de la Ville et à l'amélioration de l'offre en équipements (dont la reconstruction d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal) et en commerces de proximité.

La ZAC intègre des exigences environnementales, avec notamment, des bâtiments économes en énergie, la quasi-absence de véhicules automobiles sur l'espace public, et des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Programme prévisionnel de la ZAC	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 12 000m² de SDP de logements sociaux à minima. ➤ 1 résidence pour personnes âgées de 7 000 m² de SDP environ

Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 500 m² de bureaux ➤ Environ 2 500 m² de commerces
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un centre aquatique ➤ Une crèche de 60 berceaux ➤ Reconstruction du Collège Pissarro ➤ Reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël
Stationnement	➤ 680 places (dont 650 en sous-sol)
Espaces libres	➤ 18 000 m ² d'espaces verts publics ou privés

Ce site d'OAP comprend également un îlot hors ZAC, occupé par des logements sociaux de la Sablière, afin d'accompagner une opération de rénovation visant à améliorer la qualité des logements et des espaces libres ainsi que l'intégration dans le contexte urbain immédiat (corridor RER, proximité axe urbain structurant / lieux de vie).

La mise en œuvre des aménagements et restructurations urbaines au sein des secteurs d'OAP (à l'exception du site « Brossolette Sports et Nature ») contribueront à l'objectif d'augmenter de 15% de densité humaine préconisée par le SDRIF à l'horizon 2030, en facilitant la mise en œuvre d'opérations ambitieuses et cohérentes.

⇒ *Règlement de la zone U4*

ARTICLE U.4 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.4 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Le nombre d'emplacements à prévoir devra respecter les normes minimales suivantes :

- 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)
- 1 place par logement social : ramené à 0,5 place par logement social en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)
- 1 place pour 3 chambres, ramené à 0,5 place pour 3 chambres en zone 1, pour les résidences étudiantes, les résidences et structures de services à vocation sociale, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- Activités (commerces, bureaux) : 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m² de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; 1 place pour 60m² de surface de plancher maximum et une place pour 50 m² de surface de plancher maximum en zone 1.
- Equipements publics ou d'intérêt collectifs (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de

stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

U.4 - 12-2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.4 - 12-3 Normes de stationnement des vélos

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

- Logement : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement avec un minimum de 1 place par logement.
- Activité (commerces, bureaux) : 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux, pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats 1 place minimum par local d'activité.
- Equipement publics et d'intérêt collectif (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Résidence pour étudiants : 1 place minimum pour 2 logements.

U.4 - 12-4 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Le dimensionnement des aires de stationnement devra correspondre a minima à celui défini pour les places de Classe A figurant dans la norme NF P 91-120. Des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et des textes en vigueur devront être respectées.

U.4 - 12-5 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants.

Pièces du PLU modifiées

⇒ OAP « ZAC des Facultés »

Site de la « ZAC des Facultés »

• Présentation et objectifs :

L'OAP de la « ZAC des Facultés » fait l'objet d'une ZAC, souhaitée comme un éco-quartier de 6 hectares, pour la majorité de son site. Les objectifs de cette opération d'ensemble consistent à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de qualité urbaine. L'aménagement respectera la trame urbaine des quartiers environnants et facilitera la vie au quotidien des riverains et des usagers du site.

• Programmation :

Cette ZAC permet à la fois de répondre à la politique de l'habitat en respectant le caractère résidentiel du secteur par une densité d'habitations respectueuse des alentours, et d'apporter des équipements et des commerces de proximité nécessaire à la vie de tous les jours. En outre, elle intègre la reconstruction, aux normes de qualité actuelles, d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal

Ainsi la ZAC répond au programme suivant :	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 150 logements sociaux à minima ➤ 1 résidence pour personnes âgées de 7 000 m² de SDP environ
Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 500 m² de bureaux ➤ Environ 2 500 m² de commerces
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un centre aquatique ➤ Une crèche de 60 berceaux ➤ Reconstruction du Collège Pissarro ➤ Reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 680 places (dont 650 en sous-sol)
Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 18 000 m² d'espaces verts publics et privés

• Aménagements :

En tant qu'écoquartier résidentiel, la ZAC intègre des caractéristiques et des qualités environnementales qui vont dans ce sens, avec notamment « zéro voiture » en surface, des bâtiments économes en énergie, des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

A cette ZAC, s'ajoute un îlot au Sud, occupé par des logements sociaux de la Sablière, l'intérêt de l'OAP sur cet espace est d'accompagner une reconstruction tout en reconfigurant leur environnement.

 Périmètre de l'OAP

Maillage



Accès au RER, liaison vers la centralité et la gare de RER «la Varenne-Chennevières à renforcer»



Voie de desserte



Grand mail piéton animé, bordé de constructions à destinations variées : logements, services, commerces en pied d'immeuble, etc...



Maillage d'espaces publics réservé aux modes doux (Voies de dessertes internes, notamment dans le prolongement des voies existantes désenclavant le site)



Transition avec la voie ferrée et passage du «corridor biologique» de celle-ci : favoriser les accroches végétales en lien avec le projet (végétalisation de l'espace public, toitures végétalisées, etc...)



Elargissement de l'emprise de la voie publique pour accueillir les mobilités douces

Vocations et occupations des sols



Secteur à dominante résidentielle



Façade bâtie respectant le rapport d'échelle au quartier existant



Construction d'immeubles collectifs, jusqu'à R+4, en retrait



Implantation privilégiée d'équipements (enseignement, loisirs, sportifs...)



Relocalisation du collège



Relocalisation du centre sportif



Création d'un équipement d'intérêt collectif



Espace public ouvert à aménager ou réaménager



Espace vert paysager, «jardin habité», respiration (promenade, loisirs...), avec une réflexion sur la gestion des eaux de ruissellement



Créer des coeurs d'îlots à forte présence végétale



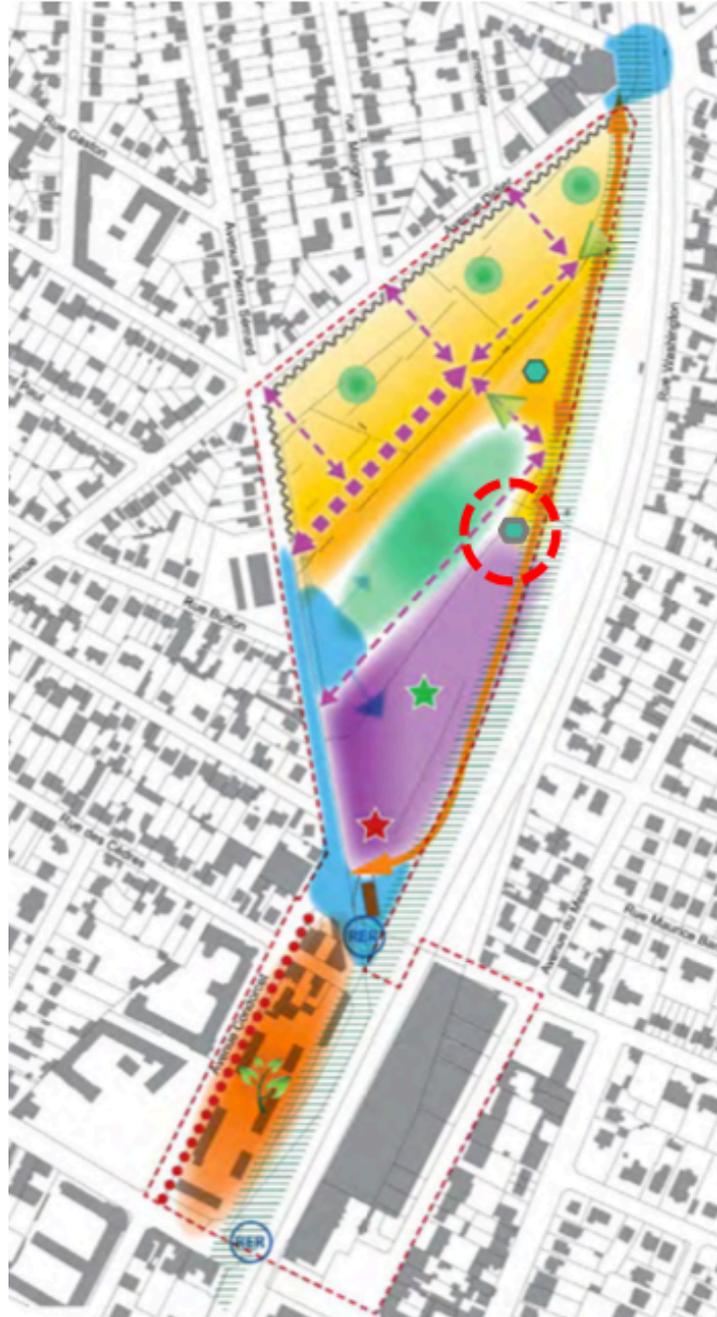
Coeur d'îlot vert, avec des percées visuelles depuis l'extérieur de l'îlot



Vue sur les coteaux à valoriser



Transformateur existant lié au dispositif du RER A : abords et traitement paysager à améliorer (espaces verts)



⇒ *Rapport de présentation – p 293*

- « **ZAC des Facultés** » : Les objectifs de cette opération d'ensemble consistent à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de qualité urbaine. L'aménagement est encadré par le contenu et la procédure d'un dossier de Zone d'Aménagement Concerté, support de travail et décisions concertées entre la Ville et l'aménageur.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement du site, en réponse à la politique de l'habitat de la Ville et à l'amélioration de l'offre en équipements (dont la reconstruction d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal) et en commerces de proximité.

La ZAC intègre des exigences environnementales, avec notamment, des bâtiments économes en énergie, la quasi-absence de véhicules automobiles sur l'espace public, et des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Programme prévisionnel de la ZAC	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 150 logements sociaux à minima. ➤ 1 résidence pour personnes âgées de 7 000 m² de SDP environ
Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 500 m² de bureaux ➤ Environ 2 500 m² de commerces
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un centre aquatique ➤ Une crèche de 60 berceaux ➤ Reconstruction du Collège Pissarro ➤ Reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël
Stationnement	➤ 680 places (dont 650 en sous-sol)
Espaces libres	➤ 18 000 m ² d'espaces verts publics ou privés

Ce site d'OAP comprend également un îlot hors ZAC, occupé par des logements sociaux de la Sablière, afin d'accompagner une opération de rénovation visant à améliorer la qualité des logements et des espaces libres ainsi que l'intégration dans le contexte urbain immédiat (corridor RER, proximité axe urbain structurant / lieux de vie).

La mise en œuvre des aménagements et restructurations urbaines au sein des secteurs d'OAP (à l'exception du site « Brossolette Sports et Nature ») contribueront à l'objectif d'augmenter de 15% de densité humaine préconisée par le SDRIF à l'horizon 2030, en facilitant la mise en œuvre d'opérations ambitieuses et cohérentes.

⇒ Règlements de la zone U4

ARTICLE U.4 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

U.4 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Le nombre d'emplacements à prévoir devra respecter les normes minimales suivantes :

- 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)
- 1 place par logement social : ramené à 0,5 place par logement social en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)
- 1 place pour 3 chambres, ramené à 0,5 place pour 3 chambres en zone 1, pour les résidences étudiantes, les résidences et structures de services à vocation sociale, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- Bureaux : 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m² de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; 1

place pour 60m² de surface de plancher maximum et une place pour 50 m² de surface de plancher maximum en zone 1.

- Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m² de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; ~~4 place pour 60m² de surface de plancher maximum et une place pour 50 m² de surface de plancher maximum en zone 1.~~

- Equipements publics ou d'intérêt collectifs (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

U.4 - 12-2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1^{er} août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

U.4 - 12-3 Normes de stationnement des vélos

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

- Logement : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement avec un minimum de 1 place par logement.
- Activité (commerces, bureaux) : 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux, pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats 1 place minimum par local d'activité.
- Equipement publics et d'intérêt collectif (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Résidence pour étudiants : 1 place minimum pour 2 logements.

U.4 - 12-4 Les aires de stationnement pour les livraisons :

Le dimensionnement des aires de stationnement devra correspondre a minima à celui défini pour les places de Classe A figurant dans la norme NF P 91-120. Des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et des textes en vigueur devront être respectées.

U.4 - 12-5 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants.

29) REMPLACEMENT DE LA NOTION DE PUISARDS

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de remplacer la notion de puisards par celle de puis d'infiltration, en cohérence avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Les puisards s'appliquent aux eaux usées et eaux pluviales alors que les puits d'infiltration ne s'appliquent qu'aux eaux pluviales.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise le remplacement de la notion de puisards dans l'ensemble des articles 4 des zones du règlement du PLU.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

U.1 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.1 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.1 - 4-3 Gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à air libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition

que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.1 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.1 - 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

U.2 - 4-1 Dispositions générales

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.2 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.2 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.2 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.2 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.3 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.3 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.3 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition

que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.3 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.3 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U4*

ARTICLE U.4 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.4 - 4-1 Dispositions générales :

Les branchements sur les réseaux des services concédés (eau, gaz, électricité, téléphone, numérique), sur les réseaux primaires d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), installés dans la Z.A.C., seront conformes aux principes techniques propres à chaque réseau et suivant les prescriptions d'hygiène et de sécurité.

Les réseaux de raccordement aux lignes publiques d'électricité ou de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux règlements sanitaires. Ils devront par ailleurs prévoir la possibilité de raccordement aux réseaux de communication (téléphone, réseaux numériques, etc).

U.4 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Les raccordements au réseau public d'assainissement seront réalisés en mode séparatif conformément au règlement d'assainissement en vigueur. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

Les conditions particulières relatives à la réglementation des Installations Classées sur les eaux résiduaires devront, les cas échéant, être respectées.

Un traitement de débouillage-dégraissage sera réalisé sur les eaux usées des cuisines de restaurants. Les eaux issues de parkings souterrains à l'exception des eaux d'exhaure devront être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

U.4 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions.

Chaque permis de construire devra respecter la réglementation départementale ou communale en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

ARTICLE U.5 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.5 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.5 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.5 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.5 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.5 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

ARTICLE U.6 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.6 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.6 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.6 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul

l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.6 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.6 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

ARTICLE U.7 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.7 - 4-1 Dispositions générales

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.7 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.7 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

U.7 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.7 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE N*

ARTICLE N - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

N - 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

N - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

N - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

N - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

N - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

U.1 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.1 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.1 - 4-3 Gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'imperméabilisation du terrain,

- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser **l'évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à air libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.1 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.1 - 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

U.2 - 4-1 Dispositions générales

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.2 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.2 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, **puits d'infiltration**, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.2 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.2 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.3 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.3 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.3 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, **puits d'infiltration**, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.3 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.3 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U4

ARTICLE U.4 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.4 - 4-1 Dispositions générales :

Les branchements sur les réseaux des services concédés (eau, gaz, électricité, téléphone, numérique), sur les réseaux primaires d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), installés dans la Z.A.C., seront conformes aux principes techniques propres à chaque réseau et suivant les prescriptions d'hygiène et de sécurité.

Les réseaux de raccordement aux lignes publiques d'électricité ou de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux règlements sanitaires. Ils devront par ailleurs prévoir la possibilité de raccordement aux réseaux de communication (téléphone, réseaux numériques, etc).

U.4 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Les raccordements au réseau public d'assainissement seront réalisés en mode séparatif conformément au règlement d'assainissement en vigueur. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

Les conditions particulières relatives à la réglementation des Installations Classées sur les eaux résiduaires devront, les cas échéant, être respectées.

Un traitement de débouillage-dégraissage sera réalisé sur les eaux usées des cuisines de restaurants. Les eaux issues de parkings souterrains à l'exception des eaux d'exhaure devront être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

U.4 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions.

Chaque permis de construire devra respecter la réglementation départementale ou communale en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U5*

ARTICLE U.5 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.5 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.5 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.5 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),

- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.5 - 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.5 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

ARTICLE U.6 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.6 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.6 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.6 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

U.6 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.6 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

ARTICLE U.7 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

U.7 - 4-1 Dispositions générales

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

U.7 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

U.7 - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),

- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

U.7 - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

U.7 - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE N*

ARTICLE N - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

N - 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

N - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

N - 4-3 La gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

N - 4-4 Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

N - 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

30) MODIFICATION DE L'ARTICLE U1 3, U2 3, U3 3, U5 3, U7 3

Objectifs et justifications

La modification vise à faire évoluer la règle du PLU en vigueur qui prévoit que la largeur de la voie desservant un terrain ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas créer un deuxième logement. La modification prévoit de remplacer le terme « deuxième logement » par « nouveau logement ». La question de l'accès se pose en effet en cas de création d'une nouvelle habitation, qu'il s'agisse d'une deuxième ou d'une troisième habitation ou plus.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification concerne les articles U1-3, U2-3, U3-3, U5-3 et U7-3.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.1 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.1 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.2 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.
- En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.2 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;

- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.3 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement. Cette largeur minimum est portée à 6 m si le terrain comporte au moins 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie,
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Pour chaque terrain un seul accès carrossable est autorisé. Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

ARTICLE U.5 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.5 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.5 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U7

ARTICLE U.7 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.7 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte plus de 300 m² de surface de plancher.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.7 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.1 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.1 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

ARTICLE U.2 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.2 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.
- En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.2 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.3 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un **nouveau** logement. Cette largeur minimum est portée à 6 m si le terrain comporte au moins 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie,
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un **nouveau** logement.

Pour chaque terrain un seul accès carrossable est autorisé. Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

ARTICLE U.5 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.5 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.5 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un **nouveau** logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U7

ARTICLE U.7 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

U.7 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un **nouveau** logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte plus de 300 m² de surface de plancher.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.7 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un **nouveau** logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

31) MODIFICATION DE L'INTERDICTION DES ICPE EN ZONE N

Objectifs et justifications

La zone naturelle (N) correspond principalement aux jardins publics, espaces verts publics ouverts et aux berges de la Marne. L'objectif est de préserver ces espaces dans leur vocation naturelle (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur).

La modification vise à modifier les interdictions prévues à l'article 1 de la zone N. Le PLU en vigueur inscrit que l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sont interdites. La modification vise à ne pas distinguer les types d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) mais à interdire leur implantation / extension / modification indépendamment des procédures qui y sont associées. Il s'agit ainsi de contribuer à la préservation du caractère naturel des zones N.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- Il s'agit de faire évoluer l'article 1 de la zone N en supprimant la précision des procédures associées aux ICPE.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE N

ARTICLE N - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article N ci-après.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N.2 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
 - ou aux constructions et installations nécessaires au transport public du Grand Paris
 - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE N

ARTICLE N - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article N ci-après.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ~~soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.~~
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N.2 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
 - ou aux constructions et installations nécessaires au transport public du Grand Paris
 - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

32) MODIFICATION DE LA REGLE CONCERNANT LES PISCINES EN ZONE U1

Objectifs et justifications

La zone U1 correspond aux lieux de vie des quartiers, caractérisés par des formes urbaines et des fonctions spécifiques (extrait du règlement du PLU en vigueur). La présente modification vise à ajouter une règle autorisant l'implantation des piscines au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement. Le PLU en vigueur précise, à l'article 9 de la zone U1, qu'au-delà de la bande de 30 mètres seules les annexes sont autorisées mais il n'est pas indiqué que les piscines peuvent également y être implantées.

La modification vise à apporter une cohérence entre les zones du PLU dans la mesure où dans la zone U3, à l'article 6-5, il est prévu la disposition suivante : « au-delà de la bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées. »

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à compléter l'article U1-9 en autorisant l'implantation de piscines au-delà de la bande de 30 mètres depuis l'alignement.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.1 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*

- l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-2 A l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-3 Au-delà d'une bande de 30 m, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

U.1 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*

- l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-2 A l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

U.1 - 9-3 Au-delà d'une bande de 30 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

U.1 - 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

MODIFICATION DE LA REGLE CONCERNANT LES TERRASSES ET PARE-VUES DANS LES ZONES U1, U2 ET U3

Objectifs et justifications

La modification vise à apporter une précision à la règle concernant les terrasses dans les zones U1, U2 et U3. Il s'agit de prévoir que les dispositions réglementant l'implantation des terrasses de plus de 60 cm de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas de constructions en attique, ceci afin d'améliorer l'insertion urbaine des futures constructions.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à compléter les articles 7 des zones U1, U2 et U3 en précisant que les constructions en attique ne sont pas concernées par la règle d'implantation générale prévue pour les terrasses de plus de 60 cm.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, **dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la surélévation (verticale) et l'extension (horizontale) d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Au-delà de 25 m de profondeur, seule la surélévation d'un bâtiment peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Pièces du PLU modifiées

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales

U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

U.1 - 7-4 Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

U.1 - 7-5 La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.1 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.1 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

U.1 - 7-8 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie.

U.1 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

U.1 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

U.1 - 7-11 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m **sauf pour les constructions en attique.**

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières

U.1 - 7-12 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.1 - 7-13 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.1 - 7-14 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

U.2 - 7-3 En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

Les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1m.

U.2 - 7-4 La longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

U.2 - 7-5 Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

U.2 - 7-6 Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

U.2 - 7-7 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.2 - 7-8 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m **sauf pour les constructions en attique.**

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

U.2 - 7-9 Dans tous les cas, les constructions à destination exclusive de CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

U.2 - 7-10 Pour les constructions existantes, la surélévation ou 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 et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.2 - 7-11 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

U.2 - 7-12 Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

Dispositions générales

U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

U.3 - 7-4 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

U3 - 7-5 En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.
- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

U.3 - 7-6 Pour l'application de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

U.3 - 7-7 En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

U.3 - 7-9 Les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m **sauf pour les constructions en attique.**

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

U.3 - 7-10 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

U.3 - 7-11 Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, **dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la surélévation (verticale) et l'extension (horizontale) d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Au-delà de 25 m de profondeur, seule la surélévation d'un bâtiment peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant.

Les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

U.3 - 7-12 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

33) SUPPRESSION DE LINEAIRES COMMERCIAUX BOULEVARD DE CRETEIL ET AVENUE LOUIS BLANC

Objectifs et justifications

La modification vise à supprimer des linéaires commerciaux imposant l'obligation d'implantation de commerces / artisanats / services en rez-de-chaussée sur rue le long du boulevard de Créteil et de l'avenue Louis Blanc. « Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur – p 317). Les linéaires ont été placés sur les fronts bâtis offrant une bonne visibilité et une bonne accessibilité et de façon à conforter les pôles de commerces existants.

Après deux ans de mise en œuvre du PLU, la pertinence des linéaires commerciaux sur une partie du boulevard de Créteil et sur l'avenue Louis Blanc est remise en cause dans la mesure où ces secteurs ne sont pas les plus commerçants de la commune. La règle prévue dans le PLU en vigueur sur ces sites conduit à une augmentation du risque de locaux vacants en rez-de-chaussée. La modification vise donc à supprimer les linéaires commerciaux sur une partie du boulevard de Créteil et sur l'avenue Louis Blanc, permettant ainsi de favoriser le développement d'autres fonctions en rez-de-chaussée, sans pour autant empêcher l'implantation d'activités commerciales ou de services (tel que prévu au règlement de la zone U2.

Ce point de modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

- La modification vise à supprimer des linéaires « commerces / artisanats / services obligatoires en RDC » identifiés au document graphique du PLU en vigueur sur une partie du boulevard de Créteil et sur l'avenue Louis Blanc.

⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 297

Explication des choix retenus pour le PLU de Saint-Maur-des-Fossés



Pièces du PLU modifiées

⇒ ZONAGE



⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION – p 297



