

ZONES UC UCa, UCb, UCc

Les dispositions de la présente partie du règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme, tel qu'explicité dans le rapport de présentation. Les termes d'urbanisme marqués d'un astérisque sont définis dans le glossaire.

Les zones UC correspondent à des zones d'habitat collectif, semi-dense :

- Zone UCa située majoritairement dans le secteur du Plateau où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.
- Zone UCb correspond à des secteurs de moindre hauteur.
- Zone UCc située dans le secteur des Coteaux-Edmond Rostand.

ARTICLE UC1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1-** Le bureau* et l'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée...) en rez-de-chaussée sur rue sur les portions de voies repérées au document graphique: "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".
- 2-** Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
- 3-** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 4-** Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE UC2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1-** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2-** L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 3-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités aux documents graphiques et indiqués « espace vert à protéger* » instaurés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- 4-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre existant ou à créer* ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain,
 - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs
 - à une seule annexe de 9m² de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal*.
- 5-** Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :
 - Bâtiments classés en catégorie A :
 - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement.
- Bâtiments classés en catégorie B :
 - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.
 - Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.
- 6-** Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.
- 7-** Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).
- 8-** Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°5 du présent PLU.
- 9-** En fonction de la nature de l'opération et de sa surface, un pourcentage minimum de logements sociaux est obligatoire. Ce pourcentage varie selon que le programme consiste en la réalisation d'une construction neuve (a), d'un changement de destination issu d'une démolition reconstruction d'un immeuble d'activités (b) ou d'un changement de destination effectué suite à la réhabilitation d'un immeuble d'activités (c).
- a) En cas de réalisation d'un programme de logements neuf égal ou supérieur à 3 000 m² de surface de plancher, un pourcentage minimum de 25 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
 - b) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants, de bureaux* et/ou artisanat* et/ou commerces* et/ou industrie*, par un changement de destination ou une démolition puis reconstruction, un pourcentage minimum :
 - de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 5 000 m²
 - de 20% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 10 000 m²
 - c) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants à destination bureaux* et/ou artisanat* et/ou commerces* et/ou industrie* par une réhabilitation et que la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 7 000 m², un pourcentage minimum de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
En cas de réhabilitation avec extension, cette règle s'applique uniquement à la surface concernée par l'extension.
- 10-** Doivent être implantés à une distance minimum de 8m par rapport aux limites séparatives* :
- La structure des équipements de balnéothérapie
 - Les piscines découvertes. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin.

ARTICLE UC3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Champs d'application : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour la construction, sur un terrain déjà bâti, d'une annexe et/ou d'une extension et/ou d'une surélévation qui représente 30% de la surface de plancher de la construction existante.

1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible, un 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, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3,50m.

3- Disposition commune

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche entamée de 30m de façade*.

ARTICLE UC4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

La compétence assainissement est exercée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

1- Eaux usées domestiques

Comme le prescrit l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont l'accès aux égouts disposés à recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passages, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

Ainsi, dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou unitaires, toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Toute construction ou installation, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

1-1 Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- Un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- Une canalisation de branchement, située tant sous le domaine public que privé ;
- Un ouvrage dit « regard de branchement » ou « regard de façade » placé de préférence sur le domaine public si la disposition du branchement le permet ou en limite et à l'intérieur de

la propriété, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible par le service assainissement. Il délimite les parties privative et publique du branchement. Son existence conditionne l'incorporation au réseau public de la canalisation de branchement située sous le domaine public ;

- Un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble.

1-2 Modalités générales d'établissement du branchement.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à l'EPT POLD, service assainissement de Rueil-Malmaison. Cette demande, formulée selon le dernier modèle à jour et disponible sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison ou sur demande au service assainissement de Rueil-Malmaison, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Cette demande est accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel seront indiqués très nettement le tracé souhaité pour le branchement ainsi que son diamètre, sa profondeur, sa longueur.

Elle engage le demandeur au paiement des diverses sommes d'établissement du branchement. Les travaux des branchements sont refacturés au demandeur au prix des marchés publics contractés par l'EPT POLD, majorés de 5% de frais de contrôle. Un titre de recette est émis par le trésor public. La partie des branchements réalisée par l'EPT POLD à la demande du propriétaire est incorporée au réseau public.

L'EPT POLD fixe le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder.

Au vu de la demande par le propriétaire ou le détenteur du permis de construire, de l'immeuble à raccorder, l'EPT POLD détermine les conditions techniques d'établissement du branchement en prenant en compte les conditions d'exploitation et d'entretien du branchement.

Toute demande de branchement peut être assujettie à la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif). Son montant est calculé lors de la demande de branchement.

2- Eaux usées non domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à l'Art L.1331- 10 du Code de la Santé Publique

3 Eaux usées pluviales

3-1 Dispositions générales

Dans les secteurs où l'infiltration est possible (cf. Annexe graphique n°6.5 – Plan des zones favorables à l'infiltration), l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Des tests de perméabilité peuvent être demandés sur les parcelles situées dans la zone intitulée « Zone de tests d'imperméabilité recommandés » figurant sur la carte en annexe n°6.5. Dans cette hypothèse, 1 test, par unité de 300 m² de terrain sera réalisé, sur une profondeur de trois mètres minimum dont un en dessous du radier du bassin d'infiltration ou de rétention projeté.

Si l'infiltration est impossible, Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par l'EPT POLD.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté dans le réseau public, après qu'ont été mises en œuvre sur la parcelle concernée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, en favorisant ainsi le stockage ou l'infiltration des eaux, afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part.

En tout état de cause, le rejet autorisé ne pourra pas être supérieur à la capacité d'absorption du réseau communal défini pour une pluie d'orage décennale

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit et soumis à autorisation de l'EPT POLD dans des conditions exceptionnelles.

Les articles 1.1 et 1.2 relatifs aux branchements des eaux usées domestiques sont applicables aux branchements pluviaux.

3-2 Obligation de séparation des eaux pluviales*

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales* sont assurées par les réseaux pluviaux, totalement distincts des réseaux vannes. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales*

3-3 Caractéristiques techniques des branchements

L'EPT POLD peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire* notamment des parcs de stationnement ou de certaines aires industrielles. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

3-4 les modalités de gestions des eaux pluviales* à la parcelle*

La gestion des eaux pluviales* varient selon la superficie de la parcelle. Deux cas de figure doivent être envisagés :

3-4-1 Règles s'appliquant aux unités foncières de plus de 1 000 m²

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, le débit de rejet des eaux pluviales* dans le réseau est limité:

- à 2 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est unitaire
- à 10 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est séparatif jusqu'à son exutoire dans le milieu naturel.

Dans le cas des extensions, cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle (existant + extension). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales* concernent à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface imperméabilisée de l'unité foncière (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface imperméabilisée), et ne concernent que l'extension dans le cas contraire.

Pour atteindre cet objectif de limitation du débit de rejet, les eaux pluviales* sont dirigées vers un bassin de rétention ou d'infiltration relié au réseau, équipé d'un limiteur de débit et protégé par un trop plein. L'ouvrage retenu est dimensionné pour un orage décennal, à l'aide des méthodes officielles, notamment proposées par l'Instruction Technique du 22 juin 1977 relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations, comme la méthode des pluies ou la méthode des volumes, ou de toute autre méthode officielle.

Pour des ouvrages de gestion des eaux pluviales de moins de 50 m³, les obligations en matière de dimensionnement sont satisfaites si on applique la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Dans le cas d'une unité foncière située dans une zone où l'infiltration des eaux pluviales* dans le sous-sol est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n°6.5), les eaux pluviales* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont dirigées vers un bassin d'infiltration. Cet ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1). Il peut se présenter sous diverses formes : puisard, tranchée drainante, fossé, noue...

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5 l/s vers le bassin d'infiltration.

3-4-2 Règles s'appliquant aux unités foncières de moins de 1 000 m²

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, les eaux pluviales* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont :

- infiltrées dans le sous-sol si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).
- stockées dans un bassin de rétention et rejetées dans le réseau communal avec un débit limité à 0,5 l/s si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est impossible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).

Sont exemptés de cette obligation de gestion des eaux pluviales* les projets de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, de moins de 100 m² d'emprise au sol* (200 m² en centre-ville ancien) ou de moins de 170 m² de surface de plancher (800 m² en centre-ville ancien).

On entend par « centre-ville ancien » la zone délimitée par l'avenue Paul Doumer, le boulevard de l'Hôpital Stell, le boulevard Solferino, la rue Masséna, la rue Charles Floquet, et la rue Danielle Casanova.

Dans le cas des extensions, l'ouvrage de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales* concerne à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface de toitures et terrasses non accessibles (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface), et ne concerne que l'extension dans le cas contraire.

L'ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5l/s vers le bassin d'infiltration.

3-5 Exutoires* des eaux de ruissellement

3-5-1 Ruisseaux permanents ou non permanents.

Les eaux de pluie recueillies par les balcons, loggias, terrasses accessibles, ne peuvent s'écouler librement à l'extérieur sur l'espace public: elles devront être recueillies et dirigées dans le réseau pluvial de la parcelle sans possibilité d'infiltration et avec un débit de fuite global qui s'impose au projet selon l'article 3.4.

3-5-2 Autres eaux de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales*, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

4- Autres fluides

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

5 - Stockage des déchets :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers. Les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les CINASPIC*, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UC5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

ARTICLE UC6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises* et les auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- les corniches*,
- les débords de toit.

1- Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :

- de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa
- de 4 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCb
- de 3 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCc

2- Dispositions particulières

2.1- Au carrefour Edmond Rostand – Rue des Bons Raisins, ainsi qu'au n°95 et 97, rue Gallieni et 165-165 bis avenue du 18 juin 1940 (secteur de l'OAP Pointe Gallieni - avenue du 18 juin 1940) les constructions peuvent s'implanter:

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

2.2- Sont autorisés dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant :

- a) les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.
- b) Les vérandas*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes :
 - quelles soient implantées à l'alignement* ou avec un recul au moins égal à 0,50m
 - qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle*,
 - que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3m par rapport au terrain naturel.

2.3- surélévation et extension : A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension d'un ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents, à condition d'améliorer l'aspect des constructions, de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

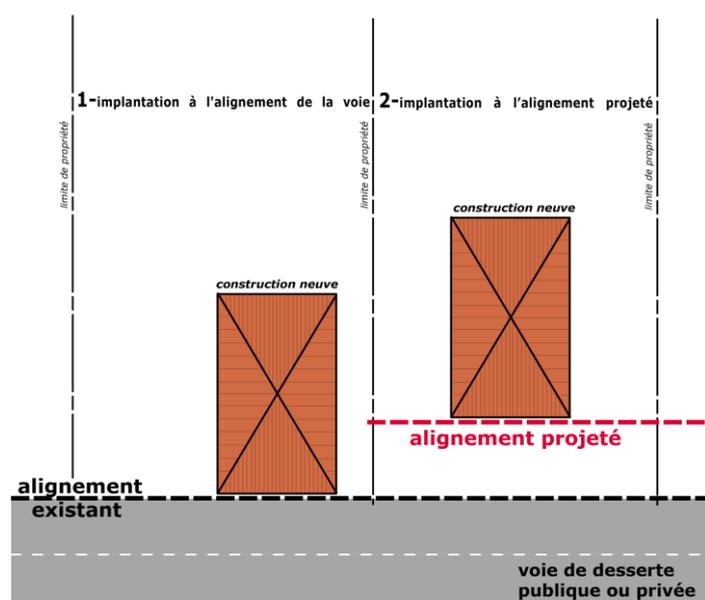
Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m². L'extension et/ou surélévation devra présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés.

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

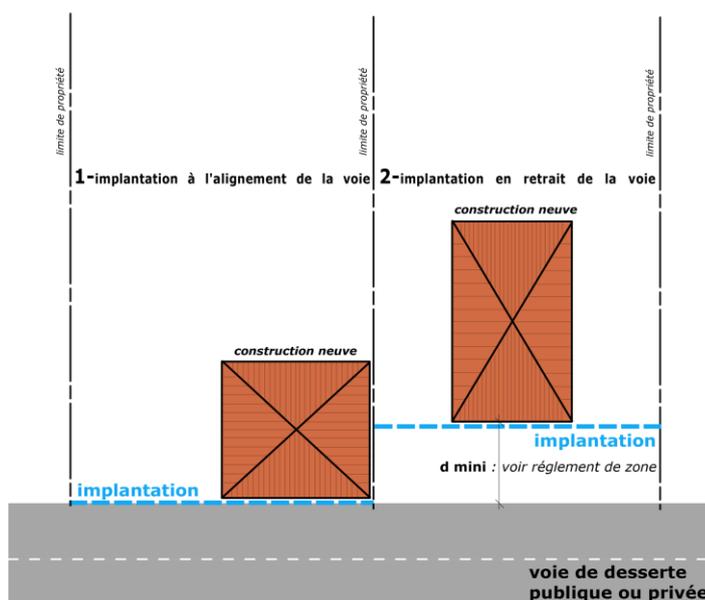
2.4- Les CINASPIC* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

ARTICLE 6 (croquis 2) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE 6 (croquis 1) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE UC7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches*,
- les débords de toit.
- Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),

1- En zones UCa et UCb

1.1- Dispositions générales

1.1.1- Dans la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* de telle sorte que la distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* de la construction soit égale à la hauteur de la façade* du bâtiment pris en son point le plus haut (**H=L**) avec :

- Un minimum de 6 mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.
- Un minimum de 8 mètres au-delà de la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

1.1.2- En dehors de la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage

En dehors des cas évoqués aux paragraphes « 1.2-Dispositions Particulières », les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* selon les modalités d'implantation définies ci-dessous :

a) Dispositions relatives à l'implantation des façades* comportant des baies principales*:

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* devra au moins être égale à la hauteur de cette façade ($H=L$) avec un minimum de 6m.

b) Dispositions relatives à l'implantation des façades* ne comportant pas de baies principales* :

La distance entre tout point d'une façade* ou partie de façade* à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ($H=L/2$) avec un minimum de 6,00 m.

Toutefois, en zone UCb ce minimum est réduit à 3,00 m dans la (ou les) bande(s) de 29,00 m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

c) Distance minimale en cas de baie de toiture située sur le rampant d'un toit :

Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée, la distance à observer entre la limite séparative et la base de la baie sera calculée selon les dispositions ci-dessus (article 7-1.1.2-a et b)

1.2- Dispositions particulières

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur limite séparative sous réserve de respecter les conditions suivantes :

1.2.1 - Dans la limite des héberges* existantes dans les cas prévus au document graphique.

1.2.2 - En zone UCb et dans une bande de 29m telle que définie au paragraphe 1.1.1 les constructions peuvent s'implanter sur une seule et même limite séparative uniquement si la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et si la façade* sur limite séparative s'inscrit dans les héberges* existantes de ce bâtiment.

L'implantation sur deux limites séparatives* dans les mêmes conditions que ci-dessus est autorisée pour les terrains ayant une façade* rue Gabriel Péri.

Pour tout terrain est de plus autorisé sur limite séparative une annexe isolée, d'une superficie maximum de 9m² surface de plancher maximum et d'une hauteur maximum de 2.80m. La hauteur maximum autorisée en limite séparative est limitée à 2.00m.

1.2.3. En secteur UCa (secteur Pointe Gallieni, secteur avenue du 18 juin 1940), l'implantation est autorisée sur limites séparatives* aux emplacements figurant sur le document graphique.

2- En zone UCc

Les constructions sont autorisées :

2.1 - Soit sur les limites séparatives*, si :

- la façade* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autres que des jours de souffrance*, les autres façades devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessous ;

- le rampant* de la toiture* faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
 - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
 - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

2.2 - Soit en retrait de ces limites :

Dans cette configuration, la distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* devra au moins être égale à 5 mètres

3- Dispositions toutes zones :

3.1- Dispositions relatives aux surélévations et aux extensions :

3.1.1 - A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents est autorisée. Pour être autorisée, la surélévation doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- que la façade* de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté
- que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*
- de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé
- La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

3.1.2 - A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents. Pour être autorisée, l'extension doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- qu'elle soit réalisée dans le prolongement des murs existants mal implantés et que les façades* mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*
- qu'elle n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

3.2- Peuvent être implantés dans la marge de retrait*: les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.

3.3- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

3.4- Servitude de cour commune : Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

ARTICLE UC8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- Les corniches*,
- Les débords de toit.

1- En zones UCa et UCb

La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

2- Dans la zone UCc

Il n'est pas fixé de règles.

3- Dans toutes les zones :

3-1 La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7-3 du présent règlement, et une annexe.

3-2 Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

ARTICLE UC9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol* est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol* supplémentaire de 3% de la superficie du terrain, limitée à 100m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicule électrique ou hybride rechargeable (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- aux terrasses situées à moins de 0,60m du sol naturel ;
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les débords de toit.

La partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est pas prise en compte dans le calcul de l'article 9.

1 - Dispositions générales

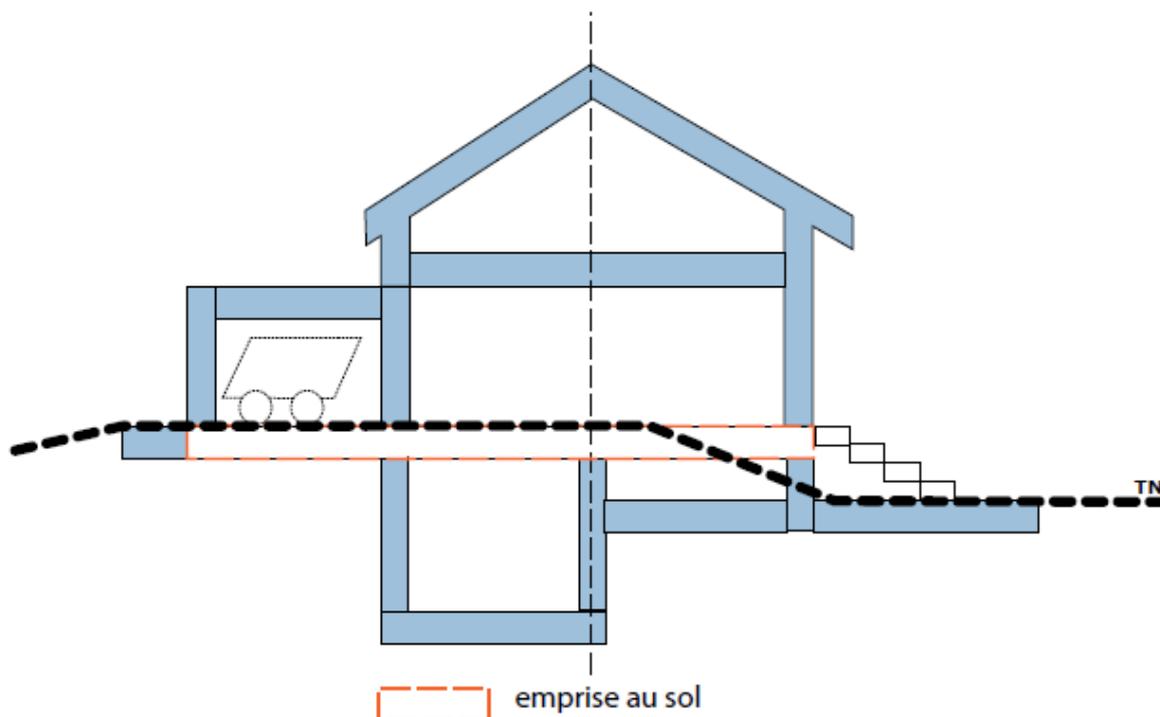
Y compris les bâtiments annexes*, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :

- 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb,
- 60% de la superficie du terrain en zone UCc.

2 - Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UC10- Hauteur maximale des constructions

Champs d'application : Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ainsi que les balcons, les corniches*, les débords de toit.

Modalité de calcul de la hauteur des constructions :

En zone UCa et UCb le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :

- Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé
- Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone

En zone UCc, le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce au plafond de hauteur fixé dans la zone

1- En zone UCa et UCb

1-1 Dispositions générales

1.1.1- Compte tenu de l'alignement* opposé (H=L):

La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte entre tout point de la construction et :

- Soit l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L).
- Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L).

1.1.2- Compte tenu du plafond de la zone :

Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser :

- 15m au faitage et à l'acrotère en zone UCa,
- 12m au faitage et à l'acrotère en zone UCb.

1.2 - Disposition particulière :**Plafond de hauteur spécifique dans la bande de transition avec une zone UE délimitée au Plan de zonage**

Dans la bande de transition d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec une zone UE, telles que délimitées au document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m (et 8m à l'égout du toit) dans les 15 premiers mètres, puis à 12m dans le reste de la bande.

2 - En zone UCc

La hauteur ne pourra dépasser 17 mètres à l'acrotère* ou 19 mètres au faîtage*.

Toutefois, un dépassement de hauteur de 1,5 mètre est autorisé lorsque les constructions comprennent des commerces ou services à rez-de-chaussée.

3- Dans toutes les zones

3.1- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

3.2- En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

3.3- En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...)

3.4- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édifices techniques dans le volume de la construction.

Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.

ARTICLE UC11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1- Insertion dans le site

1.1- Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1.2- En cas de réalisation d'auvents, ces derniers devront respecter l'esprit du bâtiment principal et utiliser des matériaux similaires à ce dernier.

1.3- L'aspect architectural des constructions nouvelles situées à proximité des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 doit être élaboré avec le souci de la mise en valeur de ce patrimoine.

2- Volumes

2.1- Les volumes doivent respecter la forme urbaine et se rapprocher par leurs proportions des types dominants dans le quartier.

2.2- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.
Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

2.3- Les dispositifs extérieurs de chauffage et climatisation ne devront pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.

2.4- L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

3- Toitures

3.1- En zones UCa et UCb

Sont autorisés :

- Les toitures à pentes
- Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol* de l'ensemble de la construction
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

3.2- En zones UCc

Sont autorisés :

- Les toitures terrasse si elles sont justifiées par le parti architectural.
- Les toitures terrasses accessibles.
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

3.3 Dispositions toutes zones

3.3.1- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple. L'installation de gardes corps rabattable sera privilégié.

3.3.2- L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, fibrociment, papier goudronné sont interdites.

3.3.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

4- Façades*

4.1- Aspect et matériaux:

4.1.1- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus* ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

4.1.2- Le traitement des constructions annexes*, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.

4.1.3- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.

4.1.4- Sont interdits :

- a) L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- b) L'installation sur les balcons et loggias, de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

4.2 Ravalement

En cas de ravalement, toutes les façades vues du domaine public doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les pignons aveugles).

5- Clôture**5.1- Dispositions générales****5.1.1 Clôture sur rue :**

- a) Hauteur
La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.
- b) Composition
Les clôtures sur voie doivent être constituées d'une grille peinte (teintes sombres) sur partie pleine en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80m à partir du trottoir. La grille ne peut être obturée.
- c) Aspect
 - Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.
 - L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
 - L'installation sur les clôtures de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit

5.1.2- Clôture sur limite séparative de propriété:

- La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété* ne peut être supérieure à 2,00m.
- Des passages pour la faune seront aménagés dans les clôtures des jardins.

5.1.3- Clôture implantées sur un terrain en pente

Les hauteurs maximales autorisées des clôtures implantées le long d'une pente seront mesurées au milieu de chaque élément de clôture.

5.2- Dispositions particulières**5.2.1-** Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

5.2.2- Dérogation aux règles de hauteurs : en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble des clôtures pourra être de 2,50m.

5.2.3- Clôtures traditionnelles : Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

6- Divers

6.1 Antennes paraboliques :

Celles-ci doivent être implantées sur le bâtiment. Leur installation devra être réalisée de manière à respecter l'harmonie du bâtiment sur lequel elles s'implantent et ce afin de réduire la pollution visuelle. Les modalités d'installation varient selon que le bâtiment comporte ou non une toiture terrasse.

- En cas de toiture terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter avec un recul de 3m minimum par rapport aux façades*
- En l'absence de toitures terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public et à ne présenter aucun risques de chute de par leur implantation.

6.2- Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les opérateurs devront concevoir une solution d'intégration paysagère pour chaque nouvelle antenne-relais.

Les nouvelles antennes-relais respecteront l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes seront aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

6.3- Matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions.

Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés en toiture ou en façade, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UC12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

A l'exception des cas évoqués à l'article « 12-2 – dispositions particulières », il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées. Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.1 - Dimensions des places :

1.1.1 Disposition générale :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	Places	Boxes/Auvents
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
Largeur	2,30 m	3,00 m
Dégagement	5,00 m.	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

1.1.2 Disposition particulière : Dimension utile pour les véhicules de taille réduite :

	Places
Longueur	3,00 m
Largeur	2,30 m
Dégagement	5,00 m.

1.2 - Accès, rampes et circulations :

Sens unique	3,50 m
Double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5 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 et 18% au-delà.

Leur rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique ou de 6m pour une rampe à double sens.

1.3 - Surfaces de stationnement véhicules

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m²/place.

Le calcul des places de stationnement se fera 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.

1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

<u>d'habitation*</u> :	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m ² . 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m ² et inférieure à 30m ² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m ² et inférieure à 65m ² . 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m ² et inférieure à 200m ² . 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m ² . Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
<u>de commerce*</u> :	<u>inférieurs à 2 000m²</u> : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places <u>de plus de 2 000m²</u> : 100% surface de plancher + places de livraison (100m ² minimum)
<u>de bureaux*</u>	Au minimum 1 place /55m ² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m ² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus

<u>d'artisanat*</u>	Au minimum 19% de la surface de plancher
<u>d'entrepôt*</u>	Au minimum 9% de la surface de plancher
<u>d'hôtel*</u>	1 minimum place pour 2 chambres
<u>de CINASPIC*</u>	le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

1.3.2- Dispositions particulières

- a) **Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite**
Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe 1.3.1
- b) **Normes de stationnement des constructions à destination de bureaux***

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher

Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

1.4.1- Disposition générale

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation* doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.

1.4.2- Normes minimales

<u>- Habitation* :</u>	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² . Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
-------------------------------	--

	<p>Ces locaux devront préférentiellement être situés en rez-de-chaussée. La surface résiduelle, c'est-à-dire allant au-delà des 50% tel qu'imposé au paragraphe 1.4.1, pourra être réalisée au premier sous-sol, ou en extérieur sur la parcelle* dans un local mutualisé avec plusieurs immeubles contigus*. Dans cette dernière hypothèse, le local mutualisé devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> • respecter l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants. • couvert et éclairé, • Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, • accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. <p><i>Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.</i></p>
<p><u>- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:</u></p>	<p>1.5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1</p> <p>Un local pour vélos et poussette devra être créé. Ce local devra représenter 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • couvert et éclairé, • se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. <p>Cet espace pourra être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • couvert et éclairé, • clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, • et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. <p>Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Un de ces emplacements pourra être constitué dans un local mutualisé avec plusieurs immeubles contigus*. Dans cette dernière hypothèse, le local mutualisé devra respecter les conditionné mentionné précédemment ainsi que l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants.</p> <p><i>Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.</i></p>
<p><u>- Autre destination :</u></p>	<p>en fonction des besoins estimés.</p>

Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

1.5- Dispositions diverses :

1.5.1- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

1.5.2- Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

1.5.3- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

1.5.4- Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC* ou de l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 80 % (arrondi à l'unité supérieure) au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au

« 1.3 – Surfaces de stationnement véhicules », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol

1.5.5- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m². Lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

1.5.6- Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

1.5.7- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

2- Dispositions particulières

2.1- en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.

2.2- en cas d'extension et/ou surélévation:

- si celle-ci est inférieure ou égale à 40m² surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » de sont pas applicables
- si celle-ci est supérieure à 40m² surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.

2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.

ARTICLE UC13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

1.1- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes,

1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre*

- 40% au moins de la superficie du terrain en UCa et UCb,
- 20% au moins de la superficie du terrain en UCc

1.3- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espaces vert de pleine terre* :

- 20% au moins de la superficie du terrain en UCa et UCb,
- 15% au moins de la superficie du terrain en UCc.

1.4- Le surplus des espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espaces verts.

1.5- Les dispositions des paragraphes (1.1 et 1.2) ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.

1.6- Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

1.7- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-t 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

1.8- Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable. Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

1.9- Alignement d'arbres: Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente.

1.10 - Rue jardin : Tout projet immobilier portant atteinte à l'intégrité (suppression totale ou partielle) des aménagements paysagers d'une rue jardin peut être autorisé sous réserve de limiter les atteintes susceptibles d'être portées au caractère paysager de la rue identifiée.

1.11 Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m² et 100m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 100m² et 400m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement* 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 400m² et 700m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 700m² et 1 000m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement + 1 arbre de grand développement* • Soit 2 arbres de moyen développement + 1 arbre de grand développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert* de pleine terre*.

2- Dispositions particulières

2.1- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC* et pour les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%.

2.2- Lorsque l'emprise au sol* des constructions est autorisée à 50%, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre* 30% au moins de la superficie du terrain

2.3- Dans le cas où cela serait nécessaire à la réalisation de places de parkings souterrains, le pourcentage de terrain traité en pleine terre* peut être réduit jusqu'à :

- 15% de la superficie du terrain en UCa et UCb
- 10% de la superficie du terrain en UCc

ARTICLE UC14- Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

ARTICLE UC15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

1- Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires favoriseront l'usage des énergies renouvelables.

2- L'architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

ARTICLE UC16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, devront être prévus les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

Si la voie de desserte du terrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.