VILLE DE Rueil MALMAISON

5.1
RÈGLEMENT

Paris Ouest La Défense

PLU approuvé le 21 octobre 2011
PLU modifié de manière simplifiée le 29 mars 2012
PLU modifié le 20 décembre 2012
PLU modifié le 28 avril 2014
PLU modifié le 1er juin 2015
PLU mis à jour le 2 juillet 2015
PLU modifié et mis à jour le 14 décembre 2015
PLU modifié et mis à jour le 30 Juin 2016
PLU modifié et mis à jour le 29 Juin 2017
PLU modifié de manière simplifiée et mis à jour le 20 Décembre 2017
PLU modifié et mis à jour le 18 Décembre 2018
PLU modifié et mis à jour le 25 Juin 2019

Direction de l'Urbanisme & Aménagement
Juin 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **6**

Zones UA **10**

Les zones UA correspondent aux centralités historiques de Rueil Malmaison. Il s'agit de zones de forte densité d'habitation, de commerces, de services et d'activités ou les bâtiments sont construits en ordre continu.

- Zone UAa correspondant à la première couronne du centre historique,
- Zone UAb correspondant au centre historique proprement dit.
- Zone UAe correspondant à l'ancien Village de Buzenval.

Zones UB **34**

Les zones UB correspondent à une zone mixte composées de bâtiment d'habitation et d'activités économiques.
- Zone UBa, située principalement le long de l'avenue de Colmar ; il s'agit d'une zone mixte d'habitat et d'activités économiques.
- Zone UBb, située en bordure des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, il s'agit d'un secteur mixte d'habitat et d'activités économiques mais de moindre densité.

Zones UC **57**

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.

Zones UD **80**

Les zones UD correspondent à l'écoquartier de l'Arsenal et ses secteurs alentours. Ces zones sont destinées à évoluer rapidement dû à la réalisation d'une opération d'aménagement :
- Zone UDa correspond aux secteurs opérationnels de l'écoquartier de l'Arsenal
- Zone UDb correspond au secteur dit des Godardes
- Zone UDc correspond au secteur dit Voltaire
- Zone UDd correspond au projet Notre Dame de la Compassion

Zones UE a, b et c **103**

Les zones UE a b et c correspondent à des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au Sud-Ouest de la Ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

Zone UE d **128**

La zone UE d correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

Zone UE L **151**

La zone UE L correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

Zone UF **173**

Il s'agit des principaux sites d'activités de la commune. Sont concernés le Village du Plateau Mont Valérien et les franges du Village de Rueil-sur-Seine.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Zone UG **188**

La zone UG correspond au pôle économique et résidentiel de Rueil-sur-Seine.

Zones UL **210**

Les zones UL correspondent aux zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 2 sous-secteurs :
- Zone ULa : Zone paysagère comprenant les parcs, les berges de seine et les espaces de loisir à caractère paysager (hippodrome, Golf).
- Zone ULb : Zone comprenant les équipements sportifs et de loisirs, les espaces récréatifs, les établissements hôteliers et les établissements scolaires.

Dispositions communes zones USP **227**

Zone USP 1 **232**

La zone USP 1 (« Colmar-National-Docteur-Guionis») est destinée à créer une entrée de Ville sur la route départementale 991 et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 2 **241**

La zone USP 2 (« Passage-Place-de-l 'Eglise-Médiathèque») est destinée à dynamiser le centre-ville et à accueillir des commerces, des logements, une place publique. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 6 **248**

La zone USP 6 («Lionel-Terray »), correspond à une zone mixte d'activité, logement et de commerce. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 8 **260**

La zone USP 8 (« Pompidou-Bons-Raisins ») est destiné à dynamiser le pôle "Place des Maîtres-Vignerons / Marché des Godardes" le village du Plateau-Mont-Valérien en accueillant des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 12 **265**

La zone USP 12 (« Rue de L'Yser »), proche du Clos des Terres-Rouges, est destinée à accueillir de nouveau logements et de bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 13 **274**

La zone USP 13 (« Place-Jean-Jaurès »), proche du marché Jean-Jaurès, est destinée à accompagner la dynamisation du secteur et à accueillir des logements, des commerces, et des équipements publics. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 14 **279**

La zone USP 14 (l »Place-des-Arts-Neuve-Noblet») est destinée à restructurer le pôle culturel et à accueillir des équipements municipaux, ainsi que des logements, des commerces et des bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 15 **288**

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

La zone USP 15 (« Gabriel-Péri»), est destinée à rénover un petit secteur commercial, situé sur l'avenue Gabriel-Péri, et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 18 **296**

La zone USP 18 (« entrée de ville»), se situe au croisement de la rue National et l'avenue Paul Doumer en entrée de ville. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 19 **301**

La zone USP 19 (« rue de l'Est»), est destinée à accompagner la requalification et l'extension d'une partie des bâtiments de bureaux sur le site. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 20 **306**

La zone USP 20 (« Brossolette / d'Estienne d'Orves»), est destinée à accompagner la requalification de la place Nicolas-Sauvage et de l'ilot D'Estienne-d'Orves. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 21 **313**

La zone USP 21 (« Béquet / Mouillon / Maurepas»),est un zone mixte (bureaux et/ou logements, commerces) située entre l'avenue Paul Doumer, la rue Becquet, la rue Maurepas et la rue Mouillon. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 22 **322**

La zone USP 22 (« Masséna / Richelieu»), est une zone mixte de logements, commerces et équipements de loisirs. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 23 **331**

La zone USP 23 (« Empereur») correspond à une zone de bureaux* située route de l'Empereur. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 24 **338**

La zone USP 24 (« Carrières») est une zone d'habitation située avenue de Versailles et rue des carrières. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 25 **350**

La zone USP 25 (« Bonaparte / Manet») correspond à une zone mixte de logement et de commerce située avenue Napoléon Bonaparte, où le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 26 **355**

La zone USP 26 (« Bd Richelieu / Place Besche») correspond à une zone mixte située place Besche et Boulevard Richelieu destinée à développer l'offre de logement et à accompagner l'aménagement urbain du boulevard Richelieu et de la place Besche. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

Zone USP 27 **364**

La zone USP 27 (« Colmar / Alsace Lorraine ») est une zone mixte située avenue Albert 1er, avenue de Colmar et avenue Alsace Lorraine, face à la gare RER et au pôle multimodal. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 29 **373**

La zone USP 29 (« Gallieni / Coquelicots ») est une zone mixte située rue Gallien destiné à développer l'offre de logement notamment par la transformation de bureaux obsolètes en logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 30 **382**

La zone USP 30 (« Doumer / Allée Des Moulins ») est une zone mixte destiné à assurer la requalification d'un tissu hétéroclite par la construction de logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 31 **391**

La zone USP 31 (« Albert 1ER ») est une zone mixte située avenue Albert 1er. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zone USP 32 **400**

La zone USP 32 (« Colmar / Charles Gounod ») est une zone mixte située avenue de Colmar et rue Charles Gounod destinée à assurer la requalification d'un ensemble de logements sociaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

Zones N et NL **409**

Il s'agit de zones naturelle ou peu équipée, présentant des sites et paysages de qualité (forêt domaniale de Malmaison et sa liaison à travers les coteaux des Gallicourts jusqu'à la RD 913, ainsi que le château de la Malmaison et ses abords).

GLOSSAIRE **421**

ANNEXES **429**

SECTEUR OU LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE SUITE A DEMOLITION EST INTERDITE **430**

PLAN ET FICHE D'INFORMATION RELATIVE A LA CANALISATION GAZ **431**

PERIMETRE A L'INTERIEUR DUQUEL LES TOITURES VEGETALISEES SONT AUTORISEES (PARC NATUREL URBAIN) **434**

SECTEURS D'ATTENTE **436**

PERIMETRE DU PARC DE LA MALMAISON ET DU HAMEAU DE LA JONCHERE **438**

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

DISPOSITIONS GENERALES

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

1- La zone urbaine comprend les zones :

UA a, b, e
UB a, b,
UC a, b, c
UD a, b, c, d
UE a, b, c,
UE d, L
UF
UG
UL a, b,
USP 1, 2, 6, 8, 12 à 15 et 18 à 27, et 29 à 32

2- La zone naturelle comprend la zone :

N comprenant de plus 2 secteurs (Nl et Nla)

La zone Nla correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels les constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A chacune de ces zones s'appliquent les règlements correspondants exprimés ci-après.

3- Composantes particulières des documents graphiques

En application des articles R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La destination des emplacements réservés* ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du règlement.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés*, sauf exception prévue à l'article L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.
Des éléments de paysage et immeubles à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Les protections de ces éléments de patrimoine sont fixées dans chaque zone de règlement pour les espaces verts et les bâtiments remarquables. Cas particulier : dans la marge de recul le long de l'avenue Victor Hugo et le long de l'avenue Albert 1er, toute construction est interdite. Tout aménagement ou construction doit préserver l'ambiance et les caractéristiques urbaines de ces axes.

Conformément aux dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme des quartiers et îlots* dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale sont identifiés sur les documents graphiques du présent règlement. A l'intérieur de ces périmètres, des dispositions particulières sont définies au règlement de chaque zone concernée afin d'assurer cet objectif.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Afin de préserver et développer la diversité commerciale, une prescription figurant au document graphique et intitulée « commerces ou services en rez-de-chaussée » a été établie. L'habitation* en rez-de-chaussée sur rue y est interdite.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, il est imposé dans les périmètres définis sur les documents graphiques du présent règlement des règles déterminant le nombre maximal de places de stationnement à créer lors de la réalisation de bâtiments à destination de bureaux* dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Des espaces boisés classés* figurent sur le document graphique du présent plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces boisés classés* donnent lieu à application du régime décrit à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître des plans masses opposables et présentant un caractère normatif.

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'intérieur de ces secteurs, A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations, d'une surface de plancher supérieure à 20m² ou 100m² selon les zones sont interdites.
Sauf prorogation, ces servitudes seront levées dans un délai de 5 ans à compter de leur création.

Adaptations mineures et dérogations

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles* ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art. L.152-3, du Code de l'Urbanisme).
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.
Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme pour permettre:

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant,

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Extension et Annexes*

Les annexes autorisées dans les marges de recul des articles 6 et 7 ne sont pas cumulatives. En d'autres termes, il ne peut être réalisé sur un terrain au total que deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, les règles du PLU ne s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, mais bien lot par lot en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.
Il n'est pas fait application de cette règle en zones UB, UC, UD, UG et USP. Dans ces zones, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et non pas lot par lot

Reconstruction à l'identique suite à démolition ou à sinistre

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont exclus du champ d'application de l'article L. 111-15 les cas de reconstructions à l'identique suite à démolitions qui sont interdites dans tous les emplacements réservés* figurant au P.L.U. ainsi que dans l'ensemble des parcelles* des secteurs dont les plans sont annexés en fin de règlement sous l'intitulé : « Secteurs où la reconstruction à l'identique suite à démolition est interdite ».

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.

Schémas Illustratifs

Les schémas utilisés dans le présent règlement ont une valeur illustrative

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UA
UAa, UAb, UAe

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 UA correspondent aux centralités historiques de Rueil Malmaison. Il s'agit de zones de forte densité d'habitation, de commerces, de services et d'activités ou les bâtiments sont construits en ordre continu.

- Zone UAa correspondant à la première couronne du centre historique,
- Zone UAb correspondant au centre historique proprement dit.
- Zone UAe correspondant à l'ancien Village de Buzenval

ARTICLE UA1 - 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 UA2 - 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 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*.

4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :

- <u>Bâtiments classés en catégorie A :</u>
  - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

5- 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).

6- 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 du présent PLU en la forme révisée.

7- 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.

8- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UA3 - 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 UA4 - 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 ;

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 pas 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

.
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 m^3, 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UA5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UA6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *les balcons ou saillies de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum)*
- *les lucarnes*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Dispositions générales

1.1 - En zone UAb :

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées

1.2 - En zones UAa et UAe :

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions 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 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

2 - Disposition particulière

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants pour se raccorder à une construction voisine en recul :

- pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère,
- lorsque l'alignement est marqué par un mur plein préexistant de caractère, d'une hauteur minimale de 2m, ou par une clôture préexistante d'un modèle conforme aux prescriptions architecturales annexées au PLU.

3- Dispositions diverses :

3.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* existantes sur l'alignement* (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. :

- Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;
- Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

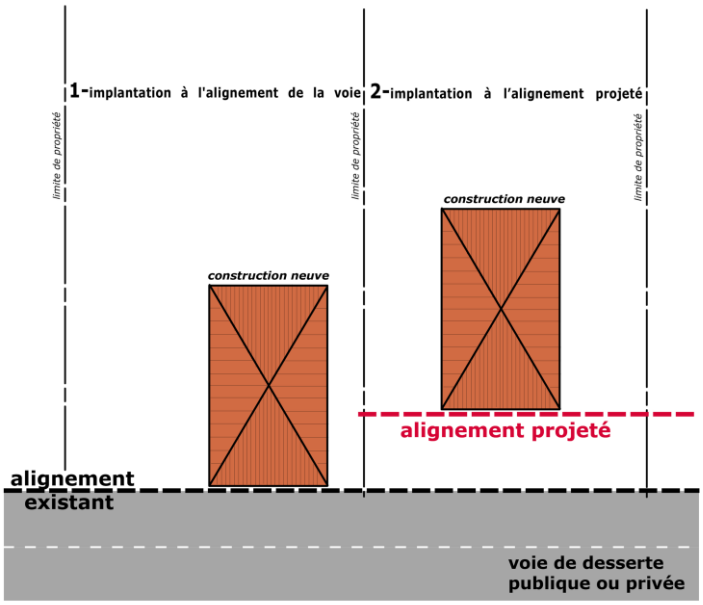
3.2- Les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80m ou 1m pour les balcons et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol fini.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

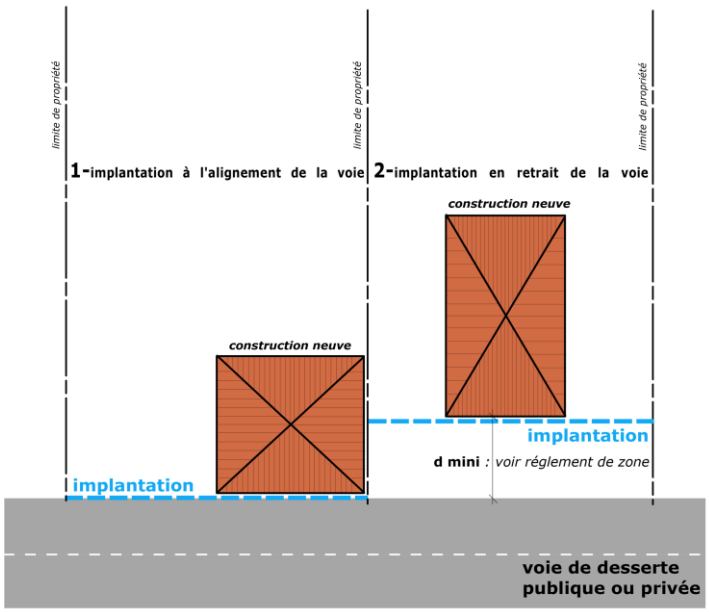
3.3- Les CINASPIC* doivent être implantées :

- 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 UA7- 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 effectuées 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 de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum),*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

Modalité d'application de l'article 7

- *En zone UAa et UAb, les règles d'implantation varient selon que la construction se trouve à l'intérieur ou en dehors d'une bande 29 m de profondeur comptée perpendiculairement à partir de chacun des alignements* définissant un îlot*.*

1- Dispositions générales

1.1 - En zone UAe et en zones UAa, UAb dans la bande de 29 mètres définis ci-dessus

1.1.1- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 9m, les constructions seront obligatoirement implantées sur ces limites, sauf en cas de prescription graphique différente figurant au document graphique,

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.1.2- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 9m : Les constructions sont autorisées :

a) sur les limites séparatives*, si :
- la façade* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*,
- 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 1,90m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

b) En retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux conditions cumulatives définies ci-dessous :

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

- Lorsque ladite façade* ou partie de façade* n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

  - La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade* ou partie de façade* comportant des baies principales devra au moins être égale à la hauteur de cette façade* ou partie de façade **(H=L)** avec un minimum de 6m.

  - La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade* ou partie de façade* comportant des baies secondaires* devra au moins être égale au 3/4 de la hauteur de cette façade* ou partie de façade avec un minimum de 4.50m.

- La distance entre tout point d'un bâtiment et les limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.

1.2 - En zones UAa et UAb, au-delà des bandes de 29m définies ci-dessus :

1.2.1- En zone UAa :

Les constructions sont autorisées :

a) Sur les limites séparatives*:
- Si la façade* créée sur limite séparative* s'adosse à une construction en bon état implantée sur le terrain voisin et n'en dépasse pas les héberges*. Les autres façades* devront être conformes aux règles définies au paragraphe 1.1.2b) ci-dessus.

- ou si la hauteur de la façade* de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres en limite séparative et que 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 1,90m au-dessus du plancher de la pièce éclairée,
  - d'une hauteur de 2,60m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

b) En retrait des limites séparatives* : dans ce cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 1.1.2b) ci-dessus.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.2.2- En zone UAb :

Les constructions sont autorisées :

a) Sur limite séparative

- si la façade créée sur limite s'adosse à une construction en bon état existante sur le terrain voisin et si elle s'insère dans les héberges* des bâtiments existants (le dépassement en hauteur des héberges* voisines peut être autorisé). Les autres façades devront être conformes aux règles définies au paragraphe 1.1.2b).

- ou si la construction ne dépasse pas 3,20m en limite séparative, et que 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 1,90m au-dessus du plancher de la pièce éclairée,
  - d'une hauteur de 2,60m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

b) En retrait des limites séparatives*; dans ce cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 1.1.2b) ci-dessus.

2- Disposition diverses :

2.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90 mètres.

2.2- 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.

***2.3-* 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 doit être au moins égale à :

- 6m pour les baies principales*
- 3m pour les baies secondaires*

ARTICLE UA8- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises de petite dimension,*
- *les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- En zone UAb :

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. Dans tous les cas la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

2- En zones UAa, UAe :

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Dans toutes les zones :
Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*.

ARTICLE UA9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1 - En Zone UAa :

1-1 Disposition générale :

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

- 60% de la superficie du terrain

2- Zone UAb, UAe :

2-1 Dispositions générales :

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

- 100% de la surface des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 60m²,
- 80% de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 60m² et inférieure ou égale à 100m²,
- 60% de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 100m².

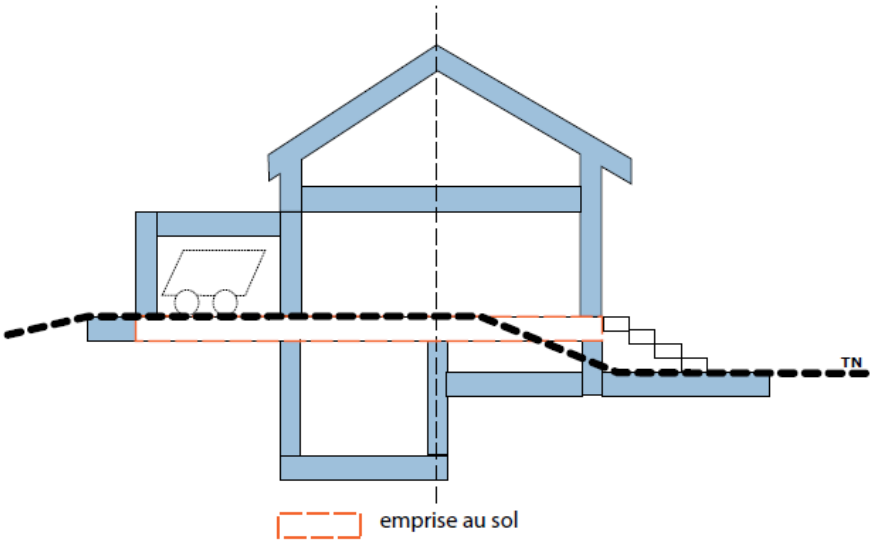
3 - Dispositions diverses

3.1 - Terrain d'angle : 100% pour les terrains situés à l'angle de deux voies, dans une bande de 17m comptée perpendiculairement à partir de chacun des alignements* (actuels ou futurs) définissant un îlot* ou à partir de la prescription graphique de « marge de recul obligatoire des constructions » inscrite au document graphique (pour les voies privées, les bandes de 17m ne s'appliquent qu'aux propriétés desservies par ces voies). Le surplus du terrain bénéficie de l'emprise au sol* définie aux paragraphes ci-dessus.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UA10- 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…) , les gardes corps de sécurité et les lucarnes intégrées à la toiture.*

Modalité de calcul de la hauteur des constructions :
Le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :

- *Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement et/ou la limite d'emprise des voies privées opposé.*
- *Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone*

1 - Rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé :

1.1 Dispositions générales

1.1.1- En zone UAa et UAe (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).

1.1.1- En zone UAb

a) Pour les voies supérieures à 4 mètres de large (H=L+3) :
La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte augmentée de 3m 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).

b) Pour les voies inférieures à 4 mètres de large (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).

1.2- Disposition particulière

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

En zone UAe : Le long de la voie s'ouvrant entre le 11 et le 13 rue du Colonel de Rochebrune (H=L+3)
La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte augmentée de 3m 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).

2- Plafond de hauteur

2.1- Dispositions générales

2.1.1- En zones UAa et UAb

a) Dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement* de la voie publique :
La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 13m au faîtage* et R + 2 + Comble* maximum (un seul niveau de comble* autorisé).

b) Au-delà de la bande définie à l'alinéa précédent :
La hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser 9m au faîtage* et R + 1 + Comble* maximum.

2.1.2- En zone UAe

La hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser 12m au faîtage*, 9m à l'égout du toit et R + 2 + C maximum.

2.2- Dispositions particulières

2.2.1- Ces règles ne s'appliquent pas dans les secteurs identifiés au plan de zonage ou la hauteur est fixée à 18 mètres (soit R + 4 + Comble* maximum).

2.2.1- En zone UAb, la hauteur maximale de la façade* sur rue d'une construction ne peut excéder la hauteur de la façade* la plus élevée des deux immeubles situés de part et de de la construction. Une hauteur de 6m est toutefois toujours autorisée.

2.2.1- En zones UAa et Uab, pour permettre l'isolation thermique des toitures terrasses des constructions existantes dépassant les hauteurs précitées, l'apport d'un toit à pentes ou de type Mansart est autorisé à condition de ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur des acrotères* préexistants.

3- Dans toutes les zones

3.1 - 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 ~~du faîtage*~~ peut être augmentée de 0.30m.

3.2 - 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 :

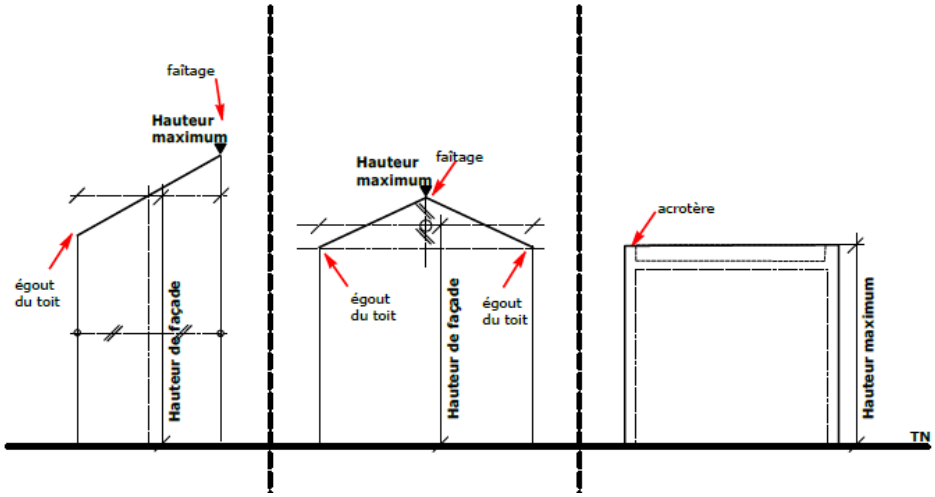
- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production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

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3.4 - Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UA11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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.

1.4- En zone UAb, les travaux réalisés sur les constructions s'inspireront des préconisations contenues dans le « cahier de recommandations architecturales » annexé au PLU (pièce n° 5.1).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2 - Volumes

2.1 Dispositions générales

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

2.1.2 Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

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

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

2.2 Disposition particulière

En zone UAb et UAe, la construction d'un étage en retrait par rapport à la façade* principale du bâtiment est interdite.

3 - Toitures

3.1 Dispositions générales

3.1.2 En zone UAa Uab et UAe

a) Les toitures doivent comporter deux versants ou plus, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant.
La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins et être comprise entre 30° et 45°. Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites. En zone Uab, la couverture sera d'aspect tuile mécanique ou plate à petit moule de ton brun ou rouge.

b) Les toitures terrasses sont autorisées :
- si leur intégration au bâti environnant le justifie
- si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment,
- sur les constructions neuves, à la condition qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol* du bâtiment et si elles ne sont pas visibles du domaine public.

c) Les toitures terrasse végétalisées sont autorisée uniquement :
- en cas d'extension d'un bâtiment,
- si elles sont réalisées à hauteur du plancher du premier étage
- si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public

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

3.2 Dispositions particulières

En zone UAa, des pentes et aspects différents peuvent être réalisés sur les constructions neuves lorsque des motifs urbains, architecturaux le justifient.

3.3 Dans toutes les zones

3.3.1 Des pentes et aspects différents (ardoise, zinc, verre) peuvent être réalisés lorsque des motifs techniques ou architecturaux le justifient sur les constructions existantes, les extensions, les surélévations, sur les annexes*, et sur les vérandas*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3.3.2 Les couvertures apparentes ayant l'aspect de tôle ondulée, de papier goudronné et de matériaux similaires sont interdites.

3.3.3 Les ouvertures dans les toitures seront soit des lucarnes, soit des châssis tabatières ; les chiens assis* et les pénétrations sont interdits. Les verrières de petites dimensions sont admises. Les souches de cheminée doivent être placées près du faîtage*.

4 - Façades*

4.1 Dispositions générales

4.1.1- Aspect et matériaux:

a) Les façades* latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes* 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*.

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

c) Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

d) Sont interdits :
   - l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages
   - les matériaux ayant l'aspect d'enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et d'enduits ciment gris laissés à l'état brut.

4.1.2- Ravalement En cas de ravalement, toutes les façades* doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades* aveugles).

4.1.3- Composition :

a) La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

b) On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations* s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

c) En cas de restauration, l'ornementation* devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

4.1.4- Ouvertures :

a) la création de façades ou de murs pignons aveugles sur rue est interdite.

b) En zone UAa et UAb les baies en façade sur rue devront être animées par des volets persiennés en bois à la française, sauf dans le cas de composition contemporaine.

4.1.5 Façades commerciales :

a) Les façades commerciales visibles depuis les voies publiques et privées devront tenir compte du « cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des devantures commerciales » annexé au PLU (pièce n° 5.1).

b) En cas de devanture en bois un socle minéral devra être réalisé

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

c) La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

d) L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

e) Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

5 Clôtures

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 doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Les clôtures doivent être réalisées à l'alignement* actuel ou projeté de la voie.
  Tous les fronts de rue non bâtis doivent être soit clôturés, soit intégrés à l'espace public les desservant.
  Elles peuvent être constituées de mur plein de type villageois ou de grille peinte sur mur bahut (0,80m maximum), elles seront préférentiellement doublées d'une haie végétale.
- La tôle festonnée est autorisée si elle est apposée à l'arrière du barreaudage et si elle n'excède pas 1m70.

c) Aspect
- Sont interdits les canisses d'aspect plastique, brande, bambou ou paille posées sur les clôtures.
- Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

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*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5.2.1- 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.

5.2.1- Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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 - Dispositions Diverses

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 UA12- 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:

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
de commerce*	En zone UAa et en zone UAb, il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière. Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination commerciale dont la surface de plancher est : - Inférieure à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places - Supérieur à 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	En zone UAa et en zone UAb, il n'est pas imposé de norme minimale pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées à l'activité sur une même unité foncière. Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher est supérieure à 150m² : Au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel	1 minimum place pour 2 chambres
de CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

b) Normes 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² 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 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 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

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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» ne 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 UA13- 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- Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.

1.3- Les dispositions des deux paragraphes précédents (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.

1.4- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

1.5- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 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.

1.6- 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.

1.7- 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.

1.8 - 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.

1.9 - 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement*	• 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	2 mètres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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
• 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*	• 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement*.	• 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*
- les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%.

2.2 En zone UAa, il est fait obligation de traiter en espace libre* 30% au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert*.

ARTICLE UA14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UA15 – 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 UA16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UB
UBa, UBb

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 UB correspondent à une zone mixte composées de bâtiment d'habitation et d'activités économiques.

- Zone UBa, située principalement le long de l'avenue de Colmar ; il s'agit d'une zone mixte d'habitat et d'activités économiques.
- Zone UBb, située en bordure des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, il s'agit d'un secteur mixte d'habitat et d'activités économiques mais de moindre densité.

ARTICLE UB1- 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 UB2- 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 L151- 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 L151-19 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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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- 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.

7- 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.

8- 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).

9- 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.

10- Dans le périmètre figurant au document graphique dans le secteur UBb, il est fait application des dispositions des articles L151-10 et R123-11 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UB3- 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 UB4- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 UB5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UB6- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *aux marquises* et auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*,*
- *aux débords de toit.*
- *Aux sous-sols à usage de stationnement.*

1- Dispositions générales

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

- à l'alignement, de l'avenue Paul Doumer
- en recul de 4 mètres mnimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées.

2- Dispositions particulières

2.1- 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.

2.2- Surélévation et extensions : 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 bâtiment 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% autorisé

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

3- Disposition diverses

3.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* existantes sur l'alignement* (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

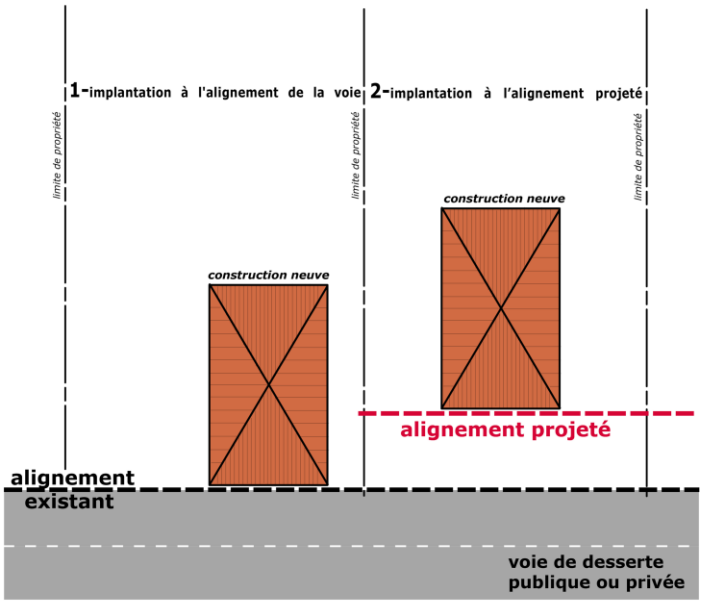
Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.
Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;

3.2- Les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,50m au moins du sol.

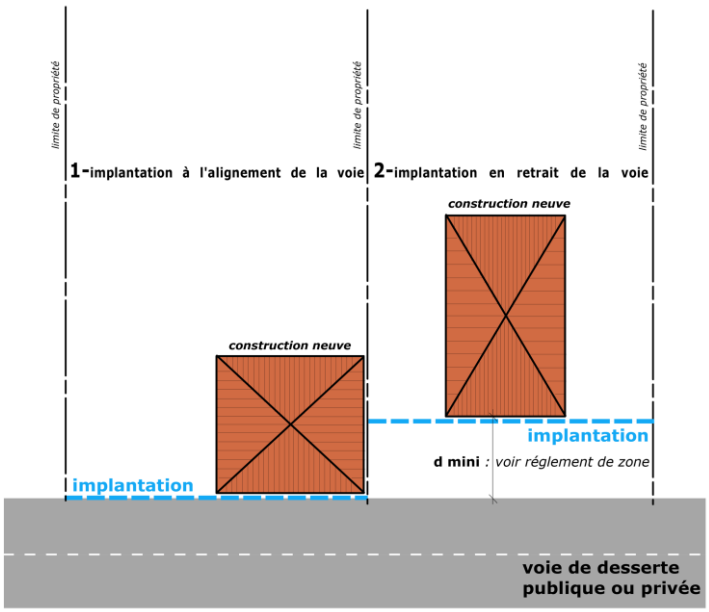
3.3- Les CINASPIC* doivent être implantées :

- 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 UB7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension,*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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

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

2.1- Zone UBa :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* selon les modalités d'implantation définies au paragraphe 2.3.

2.2- Zone UBb :

Les constructions doivent s'implanter :

2.2.1- sur limite séparative dans une bande de 25m mesurée à partir de l'alignement* du côté nord de l'avenue Paul Doumer, dans la partie située entre le boulevard National et l'avenue Franklin Roosevelt. Cette disposition ne s'applique pas :

a) en cas de dispositions graphiques contraires figurant au document graphique auquel cas les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives*, conformément à l'article 2.3.
b) en retrait des limites séparatives*, conformément à l'article 2.3 sur les limites séparatives internes des parcelles situées à l'intérieur du périmètre définis en application de l'article L 151-10 du code de l'urbanisme où les constructions. Une implantation sur les limites séparatives périphériques des parcelles comprises dans le périmètre est en revanche autorisée.

2.2.2 - en retrait des limites séparatives* dans le reste de la zone selon les modalités d'implantation définies ci-dessous au paragraphe 2.3.

*2.3- Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

2.3.1- 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 comportant des baies principales devra au moins être égale à la hauteur de cette façade **(H=L)** avec un minimum de 6m.

2.3.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades* ne comportant pas de baies principales* :
La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade ne comportant pas de baies principales devra au moins être égale à la moitié de la hauteur **(H=L/2)** de cette façade avec un minimum de 6m.

2.3.3- 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 (paragraphes 2.3.1 et 2.3.2).

3 - Dispositions particulières :

3.1- Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant: les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.

3.2 - Surélévation et extension

a) Surélévation *:* 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

évoqué dans les paragraphes précédents. 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
- et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- qu'elle 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.

b) Extension: 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 évoqué 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'entraine pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- qu'elle 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.

c) Le total des surélévations et extensions 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 comme précisé ci-avant.

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

3.3- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* 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 UB8- 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 effectuées 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 escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *Les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *Les corniches*,*
- *Les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Disposition générale

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 toutes les zones :

2.1- 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 7-3-2-a) du présent règlement, et une annexe.

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

ARTICLE UB9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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 :

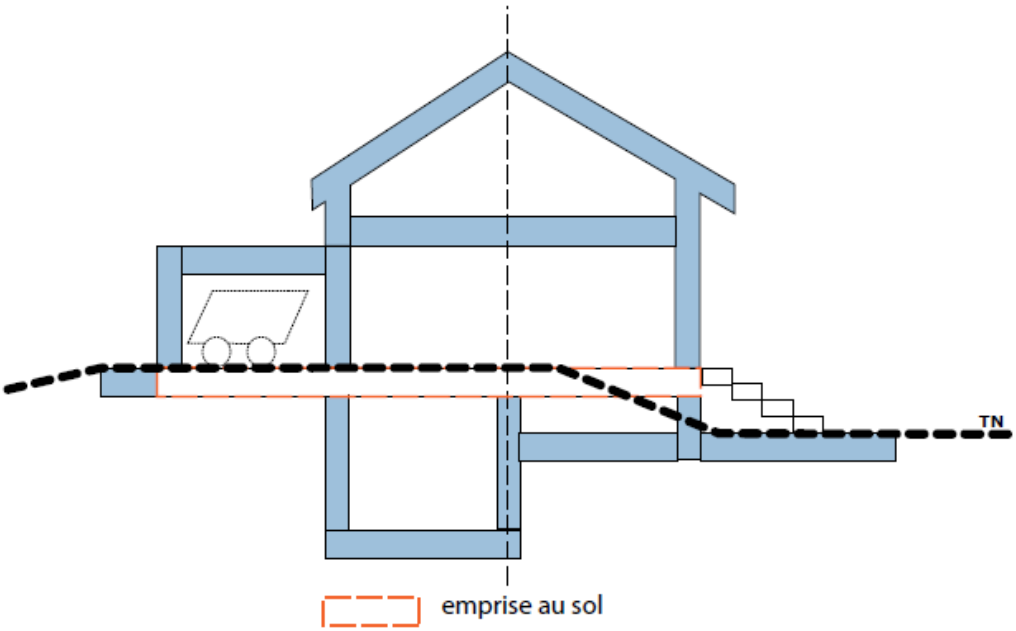
- 60% de la superficie du terrain.

2 - Dispositions particulières

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UB10- 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 :

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*

1 - Dispositions générales

1.1- Compte tenu de l'alignement opposé:*

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).

1.2- Compte tenu du plafond de la zone :

Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser 18m au faîtage* et à l'acrotère*.

2 – Dispositions particulières

2.1- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2.2 - A l'angle de deux voies de largeur différente la hauteur la plus haute autorisée peut se poursuivre le long de la voie la moins large sur une longueur de 20m maximum calculé à partir de l'angle formé par le croisement des deux voies.

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

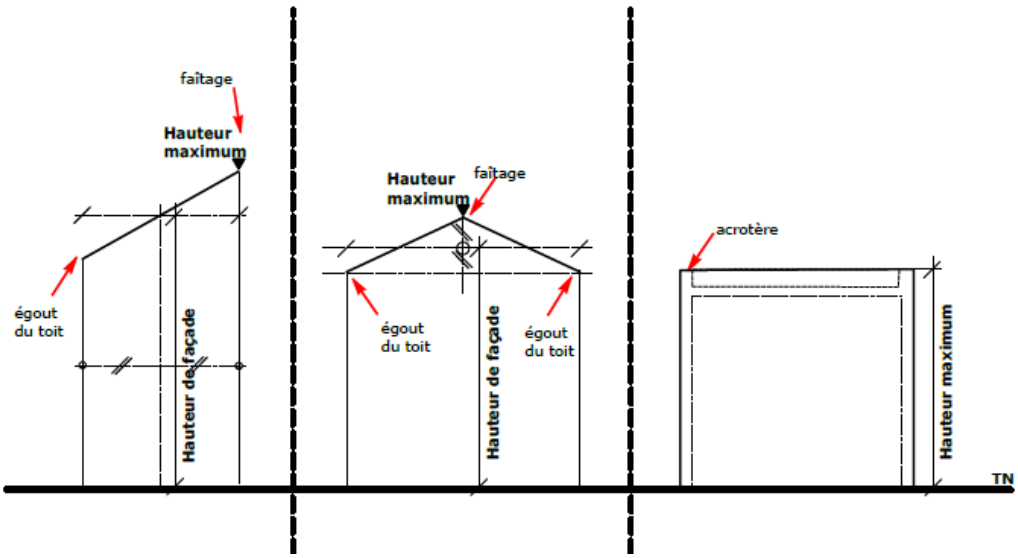
2.4- En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

2.5- 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…)

2.6 - Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UB11- 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).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

1.4- Les bâtiments implantés le long de la RD 913 renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette avenue.

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- En zone UBb, lorsque les bâtiments sont obligatoirement réalisés en ordre continu, des percées visuelles minoritaires ne seront acceptées qu'en rez-de-chaussée (porche, pilotis), et sur une hauteur de 6m maximum.

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

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

3- Toitures

3.1- Sont autorisés :

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

3.2- 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- L'installation sur 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 interdite

3.4- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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) Les façades aspect bois ou métal sont interdites, sauf si elles participent à la composition architecturale d'ensemble et ne représentent pas plus de 30% de la superficie de chacune des façades.
b) L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
c) 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- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.3 - 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

6.3- Matériaux 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 UB12- 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 Dispositions générales :

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	5,00 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum) Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière.
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	Au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel*	1 minimum place pour 2 chambres
de CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

d) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :
- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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- normes minimales

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.

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.2- Disposition particulière
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 cette exception, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.

ARTICLE UB 13- 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,

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre* 25% au moins de la superficie du terrain

1.3- Un minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre*. Le surplus des espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement* seront traités en tant que de besoin majoritairement en espaces verts.

1.4- Les dispositions des paragraphes précédents (1.1, 1.2 et 1.3) 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.

1.5- 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.

1.6- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 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.

1.7- 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.

1.8- 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.

1.9 - 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.

1.10- 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement*	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)	2 mètres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

• Soit 1 arbre de moyen développement*	• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	

- 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• 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
• 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	• 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement*.	• 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- Disposition particulière

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

ARTICLE UB 14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UB15 – 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...

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UB16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

- <u>Bâtiments classés en catégorie A :</u>
  - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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
.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 effectuées 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

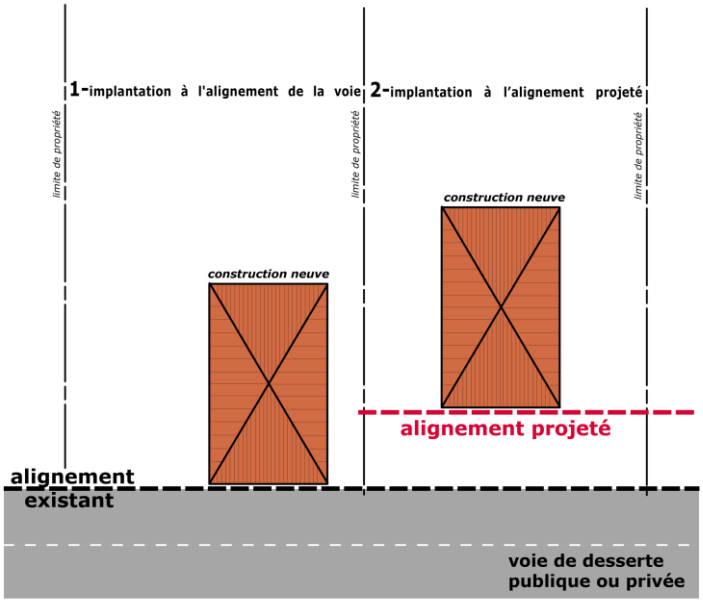
Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².
L'extension et/ou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

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

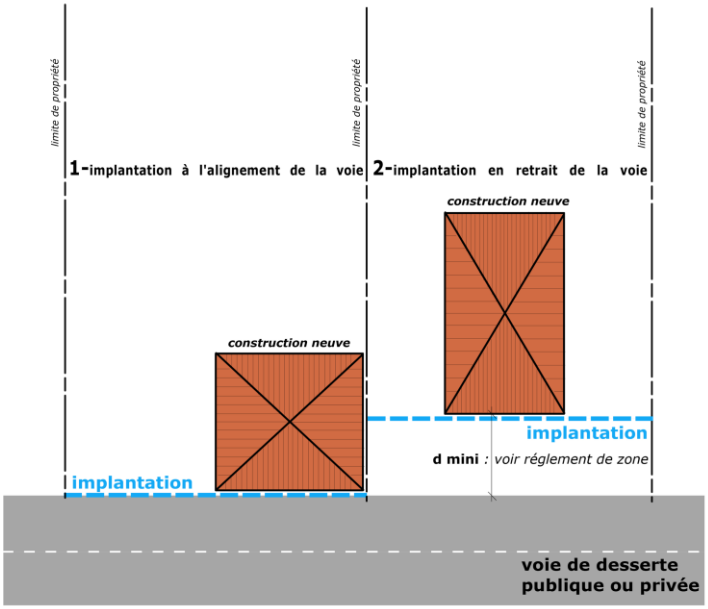
2.4- Les CINASPIC* doivent être implantées :

- 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 effectuées 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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 ;

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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'entraine 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 effectuées 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 effectuées 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 :

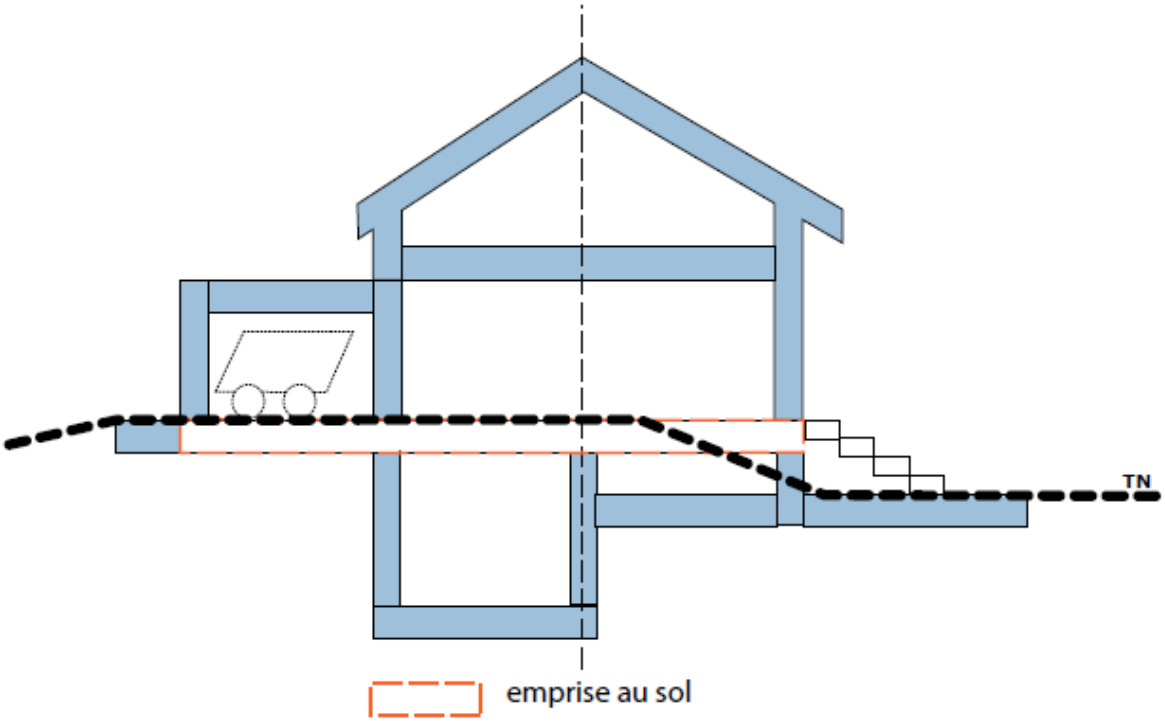
- 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb,
- 60% de la superficie du terrain en zone UCc.

2 - Dispositions particulières

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 édicules 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	Au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel*	1 minimum place pour 2 chambres
de CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* :
Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.

d) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

e) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :
   - si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers 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 : • 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. *Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.*
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1.5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1 Un local pour vélos et poussette devra être crée. Ce local devra représenter 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace devra être : • 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. Cet espace pourra être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit : • 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	respecter les conditionné mentionné précédemment ainsi que l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants. *Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.*
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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:

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement*	• 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• 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
• 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	• 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement.	• 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UD
UDa, UDb, UDd, UDc

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 UD correspondent à l'écoquartier de l'Arsenal et ses secteurs alentours. Ces zones sont destinées à évoluer rapidement dû à la réalisation d'une opération d'aménagement :

- Zone UDa correspond aux secteurs opérationnels de l'écoquartier de l'Arsenal
- Zone UDb correspond au secteur dit des Godardes
- Zone UDc correspond au secteur dit Voltaire
- Zone UDd correspond au projet Notre Dame de la Compassion

ARTICLE UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations Classées sauf ceux nécessaires aux services publics.

2- 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.

3- Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UD2 - 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- 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*.

3- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

4- Les constructions à destination d'industrie* et à destination principales d'entrepôts* à condition qu'elles correspondent à une installation permettant de produire de l'énergie (réseau de chaleur, chaufferie, etc.) ou liées à la collecte d'ordures ménagères.

5- 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.

6- 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).

7- 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. Dans le périmètre de servitude de mixité sociale (article L.151-41 4°) figurant au plan de zonage le pourcentage minimum de logements sociaux est de 20%.

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.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les règles du paragraphe 7 ci-dessus s'appliqueront globalement sur l'ensemble de l'opération et non pour chaque projet.

ARTICLE UD3 - 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UD4 - 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

*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 m^3, 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).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 :

- Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire localisé ou d'un dispositif enterré de collecte pneumatique des ordures ménagères, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation*. En cas de dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, chacune de ces bornes devra être localisée préférentiellement sur la parcelle* privée.

- En l'absence d'un tel dispositif et afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il sera imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » de taille suffisante.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, 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.

Pour les encombrants, un local, accessible depuis la voie publique, sera prévu pour chaque bâtiment. Ils seront compris dans l'emprise du bâti.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Des locaux de pré-collecte mutualisés peuvent également être prévus à l'ilot. Ces locaux devront être, situés en pied d'immeuble. Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.

Dans les opérations d'aménagement, ces obligations s'appliqueront globalement pour l'ensemble de l'opération et non pour chaque îlot* ou construction.

ARTICLE UD5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UD6 - 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *les balcons ou saillies.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Zones UDa

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit en tout ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures
- Soit en tout ou partie avec un recul minimum de 1,90 mètres des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures,

2- Zones UDb

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures,
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

3- Zone UDc

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures
- Soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

4 - Zone UDd

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées en retrait d'au moins 6,00 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

5 - Disposition communes à toutes les zones

5.1- Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure à 8,00 m.

Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m m au-dessus du sol.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

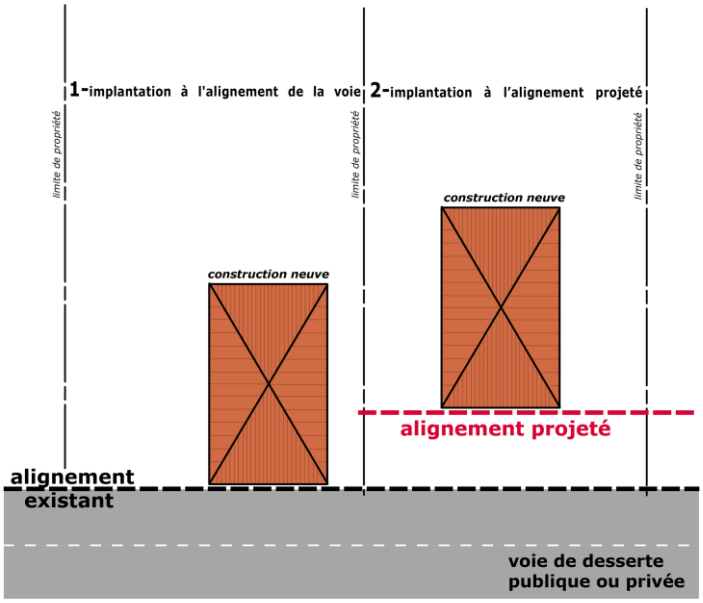
Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

5.2- Les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

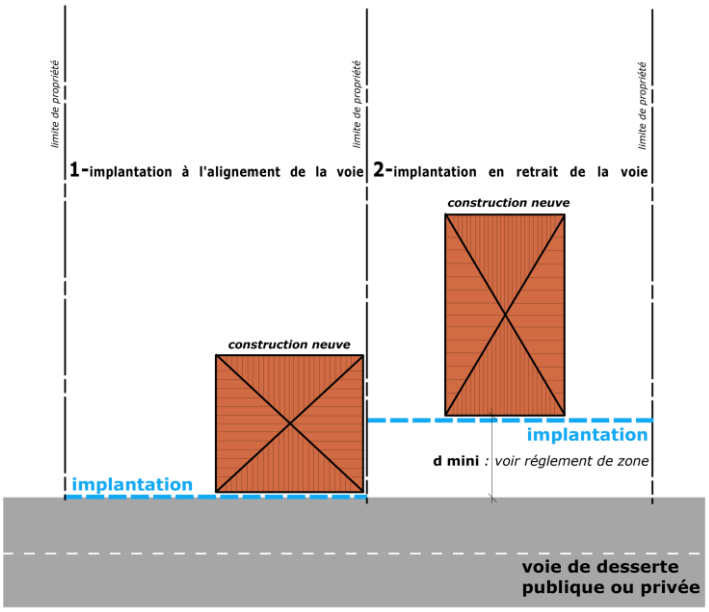
5.3- Les saillies* sur les espaces publics sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

5.4 - Les CINASPIC* doivent être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1mètre.

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 UD 7- 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 effectuées 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**
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Zones UDa

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

- Soit en tout ou partie sur limite séparative
- Soit en tout ou partie avec un retrait minimum de 1.90m.

2 - Zones UDb

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

2.1 - 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 ;

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 - En retrait de ces limites : dans ce cas, La distance entre la limite séparative, et tout point d'une façade* ou partie de façade* comportant des baies principales* devra être au moins égale à 5,00 m.

3 - Zone UDc

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

3.1 - sur les limites séparatives*, si :

- la façade* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*, les autres façades* devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 3.2 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.

3.2 - En retrait de ces limites : dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux conditions cumulatives définies ci-dessous :

3.2.1- La distance entre la limite séparative, et tout point d'une façade* ou partie de façade* comportant des baies principales* devra être au moins égale à la hauteur de cette façade* ou partie de façade* en ce point avec un minimum de 6,00 m.

Lorsque ladite façade* ou partie de façade* n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance entre la limite séparative, et le milieu de la façade* ou partie de façade*, devra être au moins égale à la plus grande valeur de la hauteur de cette façade* ou partie de façade* lorsqu'elle est calculée comme précédemment, avec un minimum de 6,00 m.

- La distance entre la limite séparative, et tout point de la façade* ou partie de façade*, devra être au moins égale au 3/4 de la plus grande valeur de la hauteur de cette façade* ou partie de façade lorsqu'elle est calculée comme précédemment, avec un minimum de 4,50 m.

3.2.2 - La distance entre tout point d'un bâtiment et les limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

4- Zones UDd

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

4.1 - sur les limites séparatives*, si :

- la façade* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autre~~s~~ que des jours de souffrance*, les autres façades* devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 4.2 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

4.2 - En retrait de ces limites : dans ce cas, la distance à la limite séparative, en tout point d'une façade* ou partie de façade *comportant des baies principales* devra être au moins égale à 3,00 m.

5. Dans toutes les zones :

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

5.2 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 UD8 - 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension,*
- *Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *les balcons ou saillies**
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Zone UDa

Il n'est pas fixé de règle.

2- Zone UDb

La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade* ou partie de façade*, la distance mesurée normalement* à celle-ci et la séparant d'une façade* ou partie de façade *d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 10m.

3 – Zone UDc

3.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la distance entre tout point de chaque façade* ou partie de façade* desdits bâtiments soit au moins égale :

a) si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales* : à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3m
b) si la façade ou partie de façade la plus basse ne comporte pas de baies principales* et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte: à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse, diminuée de 3m
c) si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales* : à la plus grande des hauteurs prise entre la façade ou partie de façade la plus basse diminuée de 3m et la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute

3.2- La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3,00 m.

4- Zone UDd

4.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la distance entre tout point de chaque façade* ou partie de façade* desdits bâtiments soit au moins égale :

a) si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales* : à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6m

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

b) si la façade ou partie de façade la plus basse ne comporte pas de baies principales* et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte: à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse, avec un minimum de 6m
c) si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales* : à la plus grande des hauteurs prise entre la façade ou partie de façade la plus basse avec un minimum de 3m et la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute

4.2- La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3,00 m.

5 - Dans toutes les zones :

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

ARTICLE UD9 - Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies**
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

1 - Zone UDa:

Il n'est pas fixé de règle.

2 - En Zone UDb et UDc:

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

- 60% de la superficie du terrain.

3 - En Zone UDd:

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

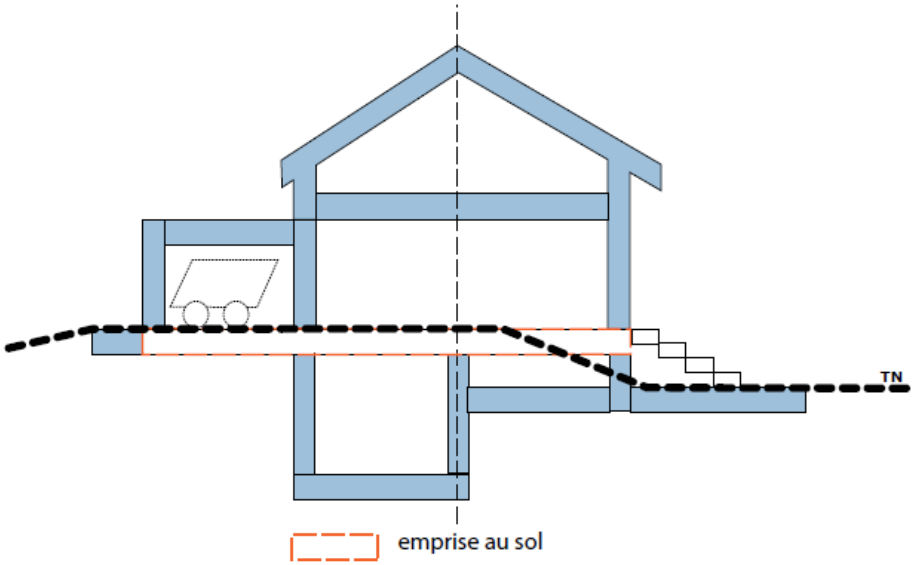
- 40% de la superficie du terrain.

4- Dans toutes les zones :

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UD10 - 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.*

1 - Zone UDa

La hauteur maximale des constructions est limitée à 40 mètres à l'acrotère*, à l'égout du toit, ou au brisis* et 42 mètres au faîtage*,
On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.

2 - Zone UDb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 niveaux sur rez-de-chaussée, soit :

- pour les logements : 26.5m mètres à l'acrotère*, à l'égout du toit, ou au brisis* et 28.50 mètres au faîtage*,
- Pour les bureaux* : 32.50 mètres à l'acrotère*, à l'égout du toit, ou au brisis* et 34.50 mètres au faîtage*,

Néanmoins, dans le secteur repéré sur la carte ci-dessous, la hauteur maximale des constructions est limitée à R +3 (cf. schéma ci-dessous) »

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3 - Zone UDc

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée, soit :

- pour les logements : 15 mètres à l'acrotère*, à l'égout du toit, ou au brisis et 17 mètres au faîtage,
- Pour les bureaux* : 20 mètres à l'acrotère*, à l'égout du toit, ou au brisis et 22 mètres au faîtage,

On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.

4 - Zone UDd

4.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 4 niveaux sur rez-de-chaussée soit 15,00 m.

4.2- Une hauteur supérieure aux limites visées ci-dessus est autorisée pour les CINASPIC dès lors que la base de l'élément du batîment dépassant cette hauteur soit égale ou inférieure à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment et sous réserve de ne pas dépasser 20 m.

5 – Dans toutes les zones :

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

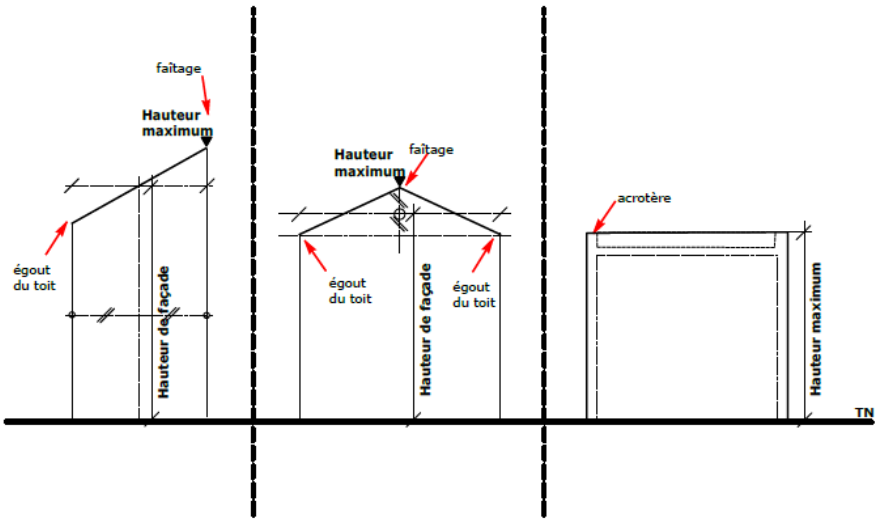
5.2 - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- 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…)

5.3 - La hauteur totale du bâtiment peut être augmentée de 1.5 m lorsque le RDC du bâtiment accueille une activité économique ou lorsque pour des raisons architecturales et urbaines la hauteur du RDC du bâtiment est de 4.5m. De plus, sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

5.4- A l'expection de la zone UDd, Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Il n'est pas fixé de règle.

2- Volumes

2.1- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

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

3- Toitures

3.1- Les toitures terrasse sont admises. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

3.2- Les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

3.3- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées si :

- elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable,
- et / ou végétalisées.

4 – Façades*

4.1- Les façades* sur les voies publiques et les espaces paysagers seront les façades* nobles des constructions.
Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.
Une attention particulière sera portée au traitement du rez-de-chaussée.

4.2- 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.

4.3- façades commerciales

4.3.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.3.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.3.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

5 Clôtures

5.1- Les clôtures sur rue:

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées :

- d'un dispositif ajouré (haie végétal, barreaudage…)
- Et/ou d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une haie, ou d'un dispositif majoritairement ajouré.

Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures est prohibé.

5.2- Les clôtures sur les autres limites du terrain :

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être:

- Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage…) soit constituée d'une haie

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Et/ou d'un mur bahut de 0.50 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'une haie, ou d'un dispositif majoritairement ajouré.

Tout dispositif de nature à opacifier la clôture est prohibé. Tout dispositif de nature à opacifier la clôture est prohibé.

5.3- Disposition particulière
Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*.

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 UD12 - 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.

Il existe toutefois deux exceptions :

- 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.
- en cas d'extension :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- si celle-ci est inférieure ou égale à 40 m² surface de plancher, la règle n'est pas applicable,
- si celle-ci est supérieure à 40 m² 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.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après :

1.1 - Dimensions des places :

1.1.1-Dispositions générales

	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	5,00 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 % 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 25 m² / place.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation* :	**1 - En zone UDa:** 0,8 minimum place par logement autre qu'un logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	0,5 minimum place par logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat **2 - Toutes zones sauf UDa:** 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
de commerce :	Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150 m². Le seuil de 150 m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière. Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination commerciale dont la surface de plancher : - est inférieure à 2 000 m² : au minimum 56 % de la surface de plancher minimum 2 places - De 2000m² à 5000m² : au minimum 75% de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum) - Plus de 5000 m² : 100% de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum)
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Dans le périmètre autour de la future gare du Grand Paris indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation OAP Arsenal Godardes 2, le nombre de place de stationnement est pourra être diminué de 25%. Il est fait application de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation*. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus. Les emplacements nécessaires et adaptés doivent être réalisés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention lorsque l'activité auxquels ils sont liés le nécessite.
d'artisanat*	Il n'est pas imposé de norme minimale pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150 m². Le seuil de 150 m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées à l'activité sur une même unité foncière. Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher est supérieure à 150 m² : au minimum 19 % de la surface de plancher

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

d'hôtel	1 minimum place pour 2 chambres
de CINASPIC*	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) Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10 % du nombre total de places imposé au 3.1- Normes minimales de stationnement des constructions.
b) Les dispositions du paragraphe 1.3.1 ne s'appliquent pas aux locaux affectées aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* : Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.
Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés ci-dessus, la règle suivante s'applique :
   - si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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 des deux roues motorisées : L'aménagement d'un parc de stationnement doit affecter 2 % de sa surface totale, avec un minimum de 5 m², au stationnement des deux-roues motorisés.

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 En zone UDa, les besoins en stationnement des véhicules automobiles peuvent être satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées soit dans le cadre de la même opération d'ensemble (ZAC de l'Arsenal, permis d'aménager, permis groupés), soit dans l'ilot (ensemble foncier encadré par des voies publiques) dans lequel se situe l'opération.

1.5-3 Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération le nombre total de places à réaliser pourra être minoré, et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, à condition :

a) Que (les) l'opération(s) comprend des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
b) Que le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
c) Que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places
d) Que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage mutualisé des places des différentes typologies de destinations

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places.

1.5-4 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.

1.5-5 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.

1.5-6 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

1.5-7 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

1.5-8 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.

1.6 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

1.6.1. 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.

1.6.2- Normes minimales:

Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers 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 1.6.1 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 • 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. *Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	local représentant 1,5 % de la surface de plancher. Ce local devra être : • 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. Ce local pourra être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit : • 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. Ce local pourra être constitué de plusieurs emplacements. Un de ces emplacements pourra être réalisé 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.
Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.6.3- Disposition particulière

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).

ARTICLE UD13 - 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- Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.

1.3- Les dispositions des paragraphes précédents 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 0,30 m au plus.

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

1.5- Espaces verts à protéger *: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 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.

1.6- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

1.7- 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.

1.8 - 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.

1.9- Pourcentage de pleine terre* :

1.9.1- En Zone UDa

Au sein de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier de l'Arsenal, au moins 15% de la surface totale cumulée des terrains cédés, conformément à un cahier des charges, doit être traitée en espace de pleine terre*, dont la moitié sera traitée en espaces verts*.
Les terrains cédés en vue de la réalisation d'un CINASPIC ne sont pas concernés par cette disposition

1.9.2- En zones UDb, UDc, UDd

Il est fait obligation de traiter en espace libre* 20 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert* avec un minimum d'un arbre à moyen* ou grand* développement par tranche entamée de 200 m² de terrain.
Ce pourcentage de 20% peut-être réduit à 15% pour permettre la réalisation de parkings souterrains.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE UD14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UD15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

1- Dispositions générales

1.1 - Les constructions nouvelles d'habitation devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire *(Cep*)* inférieur de 20% par rapport à la RT2012 *sans dérogation**. Le Bbiomax *(Bbio*)* de chaque nouvelles constructions d'habitation sera également inférieur de 20% par rapport à la RT 2012.

1.2 - Dans le cas d'un projet de type habitat individuel supérieur à 170m² de surface de plancher :
Afin de respecter les objectifs communaux tout nouveaux projets, devra étudier la possibilité d'atteindre un taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération supérieur à 50%.
Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

1.3 - Dans le cas d'un projet groupé d'habitations individuelles, les précédents articles s'appliquent en fonction de la superficie de plancher de chaque construction.

1.4 - Dans le cas d'un projet de type habitat collectif avec un réseau de chaleur à proximité :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est obligatoire. Le Bbiomax *(Bbio*)* de chaque nouvelles constructions d'habitation sera également inférieur de 20% par rapport à la RT 2012.

1.5 - Dans l'absence d'un réseau de chaleur :

1.5.1 - Afin de respecter les objectifs communaux, tout nouveau projet devra étudier la possibilité d'atteindre un taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération supérieur à 50%.

1.5.2 - Tout projet de logements supérieur à 750m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.

1.6 - Si la construction comporte une zone d'hébergement (internat, foyer d'accueil, etc…), ladite zone devra respecter les prescriptions du présent article concernant les constructions à destination d'habitation.

1.7 - Si la construction ne comporte pas de zone d'hébergement, elle devra être conforme en tout point à la réglementation thermique en vigueur. En outre, si des solutions de refroidissement actives doivent être déployées, elles seront alimentées par les énergies renouvelables (climatisation solaire, …).

1.8 - Pour un bâtiment bioclimatique :

1.8.1 - Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

1.8.2 - L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

L'ensemble des dispositions énoncées au présent article constituent des objectifs à poursuivre, traduisant la stratégie engagée par la ville pour répondre aux enjeux majeurs de la transition énergétique et aux principes affichés dans l'OAP.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE UD16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

1- Dispositions générales

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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

2- Disposition particulière

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UE
UEa, UEb, UEc

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 UE a b et c correspondent à des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au Sud-Ouest de la Ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

ARTICLE UEa, b, c 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1- En zone UEb et UEc, à l'extérieur de la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique, ainsi qu'en zone UEa :

1.1- 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".

1.2- L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.

1.3- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.

1.4- 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.

1.5- En zone UEa et UEb : les constructions à destination d'industrie*, à destination de commerce*, à destination principale d'entrepôt* et à destination d'artisanat* et hôtelier
En zone UEc : Les constructions à destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt* et à destination d'artisanat*

1.6- Les dépôts de véhicules, nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 e du Code de l'Urbanisme , sauf pour les services publics.

1.7- Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.

1.8- La transformation vers l'habitation*, avec ou sans constitution de surface de plancher, des annexes*, garages, accolés ou non à un bâtiment principal* ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recul et de retrait fixées aux articles 6 et 7.

2- En zone UEb et UEc, dans la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique.

Toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UE a, b, c 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- En zone UEb et UEc, à l'extérieur de la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique, ainsi qu'en zone UEa.

1.1- 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.

1.2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

1.3- L'extension mesurée des établissements artisanaux, des entrepôts*, des commerces* et des bureaux* existants s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et des nuisances pour les riverains.

1.4- Les constructions à destination de bureau avec un maximum de 100m² surface de plancher

1.5- 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.

1.6- 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.

1.7- 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).

1.8- 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 contigue avec ke batiment principal.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.9- 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 100m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.

1.10- 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

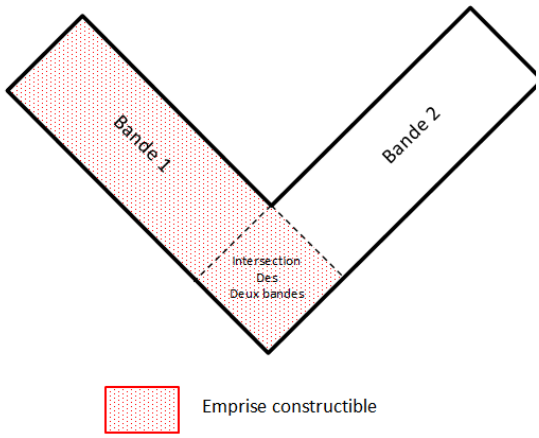
c) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants à destination bureaux* et/ou artisanat* et/ou commerces* et/ou industrie* par une réhabilitation et que la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 7 000 m², un pourcentage minimum de 10 % de 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.

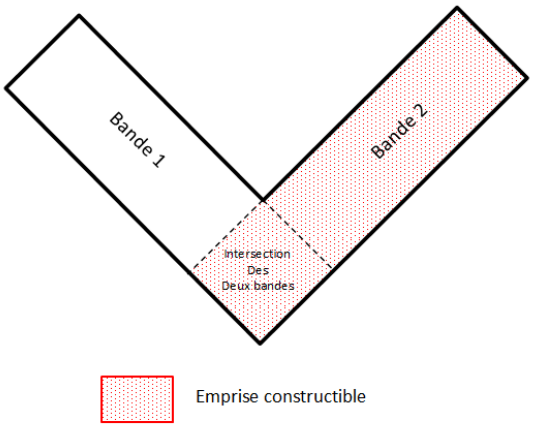
1.11- Doivent être implantés à une distance minimum de 4m par rapport aux limites séparatives* :
- La structure des équipements de balnéothérapie
- Les piscines découvertes. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin.

2- En zone UEb et UEc, dans la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la Forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique :

Ne sont admis que :
- L'aménagement, le confortement sans extension (sauf cas d'isolation par l'extérieur) et la reconstruction sur place à l'identique des bâtiments existants, à condition que cela se réalise dans le volume existant et sans changement de destination. Le changement de destination des bâtiments existants est toutefois autorisé uniquement vers l'habitat et les CINASPIC*
- Les aménagements, constructions et travaux publics nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière, ainsi que ceux liés aux différents réseaux.
- les piscines sous les conditions que, d'une part, leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel et, d'autre part, que leur emprise au sol* ne dépasse pas 45m².
- Les rampes destinées à desservir les constructions existantes ou à créer.
- Les extensions évoquées aux articles 6 et 7
- Les constructions neuves situées sur un terrain grevé par un angle de la bande des 50m. Toutefois, ces constructions ne pourront s'implanter que sur une des deux bandes et dans l'intersection des deux bandes, conformément au schéma ci-dessous.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019





ARTICLE UEa, b, c 3- 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 3,00m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largueur minimum. 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 3,00m.

3- Disposition commune

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade* entamée, sauf en cas de réalisation d'une aire de stationnement prévue au 2.3-2 de l'article UEabc 6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade* concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4m maximum.

ARTICLE UEa, b, c 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage de déchets

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEa, b, c 5- Superficie minimale des terrains constructibles

1 – Dispositions générales
En secteur UEa, dans le périmètre du parc de Malmaison (Cf. carte annexée au présent règlement), tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de terrain constructible de 2 500 m².

En secteur UEb, dans le périmètre du hameau de la Jonchère (Cf. carte annexée au présent règlement), tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de terrain constructible de 1 500 m².

Dans les autres secteurs de la zone UE, sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

2 – Dispositions particulières:
Les règles énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles en cas :

- d'agrandissement d'une construction existante à destination unique d'habitation
- et/ou de la construction d'annexes tel que définie aux articles 6 et 7,
- et/ou de piscines

Le total des constructions, surélévation et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².
Les extensions/surélévations devront présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEa, b, c 6- 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.

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

- *Les 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.*
- *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*
- Les sous-sols à usage de stationnement.

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 6m minimum de l'alignement * des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.

2 – Dispositions particulières:

2.1- 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 précédent à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

Le total des surélévations ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment à modifier existante à la date d'approbation de la révision du présent PLU, avec un minimum de 20m² surface de plancher toujours accepté si le résultat de l'application des 30%est inférieure à 20m².
La 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.

2.2- les CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimum de 1 mètre.

2.3- Peuvent être implantés dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant:

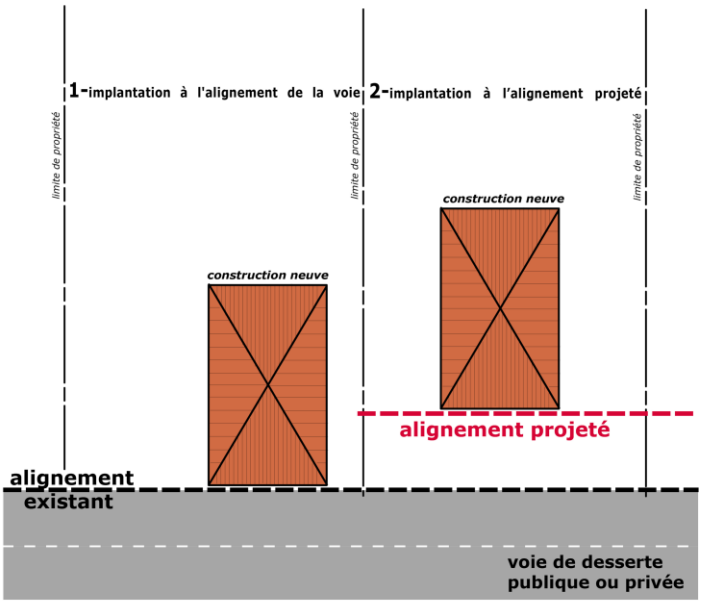
2.3.1- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.

2.3.2- pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum :

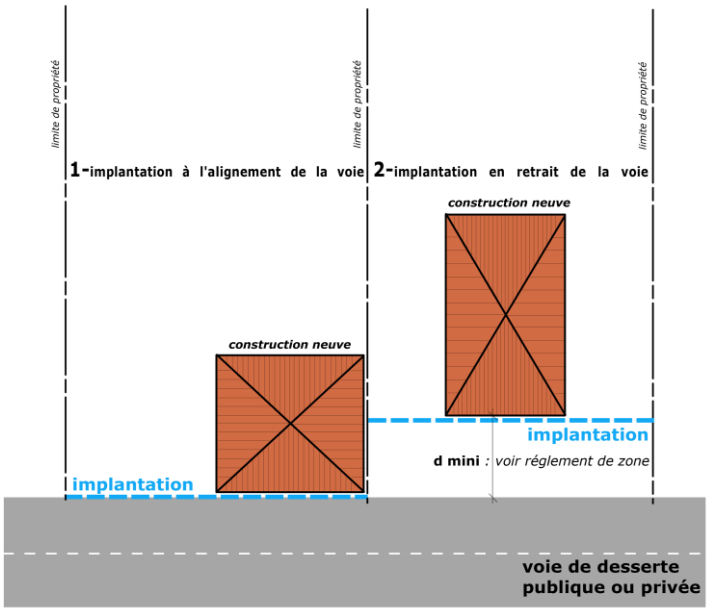
- non couverte à l'alignement et, si elle déborde du terrain naturel, l'aménagement d'un volume sous dalle est autorisé uniquement pour du stationnement et à condition de ne pas être clos.
- couverte, à l'alignement ou en recul de 0,50m minimum, sous le terrain naturel conservé ou restitué.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEa, b, c 7- 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 effectuées 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** de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum)
- *Les corniches*,*
- *Les débords de toit.*
- Les sous-sols à usage de stationnement.

1- Dispositions générales

Sauf dans les cas cités au paragraphe 2 – « Dispositions particulières », les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* conformément aux dispositions ci-dessous :

1.1- 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 comportant des baies principales doit être au moins être égale à la hauteur de cette façade **(H=L)** avec un minimum de 8m.

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

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment **(H=L/2)** avec:

- Un minimum de 4 mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU * de la voie (ou de chacune des voies) desservant la propriété

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

2 - Dispositions particulières :

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

2.2- Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:

- Deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.

2.3- Sur les extensions et les surélévations

2.3.1- En toutes zones est autorisée une surélévation :

A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisé une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. 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*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:
- La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 4 conditions mentionnées ci-dessus.
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés

2.3.2- En zone UEc est de plus autorisé une extension :

A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisé une seule extension d'un ne respectant pas les règles d'implantations évoqué 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'entraine pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 4 conditions mentionnées ci-dessus.
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés

Toutefois, si le bâtiment à agrandir est implanté sur limite séparative dans les héberges* d'un bâtiment principal* voisin contigu lui-même implanté sur cette limite séparative, l'extension ne peut être réalisée sur limite séparative au-delà des héberges* de ce bâtiment (cf. schéma illustratif article 7).
Un recul d'un minimum de 4m devra être observé au-delà de ces héberges* et respecter les dispositions générales d'implantation définies au paragraphe 1 – « dispositions générales ».

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2.3.3- Le total des surélévations et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².

2.3.4- Les mêmes dispositions sont applicables en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

2.3.5- Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

3.2.6- Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance*.

3 - Dispositions diverses

3.1- La distance comptée horizontalement* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 8m. Cette distance est réduite de 4m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

3.2- La distance entre le nu de la lucarne et la limite séparative doit être au minimum de 8m. Cette distance est réduite de 4m en cas lucarne de pièce secondaire.

3.3- Tout point d'une terrasse ou d'une toiture terrasse accessible doit être situé à une distance minimale de 4m de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas si la terrasse ou la toiture terrasse comporte un pare-vue d'une hauteur minimale de 1.90m avec un prolongement en retour de 0.60m.

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 UEa, b, c 8- 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 effectuées 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- Disposition générale

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 8 m.

2- Dans toutes les zones

2.1- 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 7.2 du présent règlement, et une annexe.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2.2- Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*), la dispotion générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre l'annxe et les autres bâtiments..

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

ARTICLE UEa, b, c 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

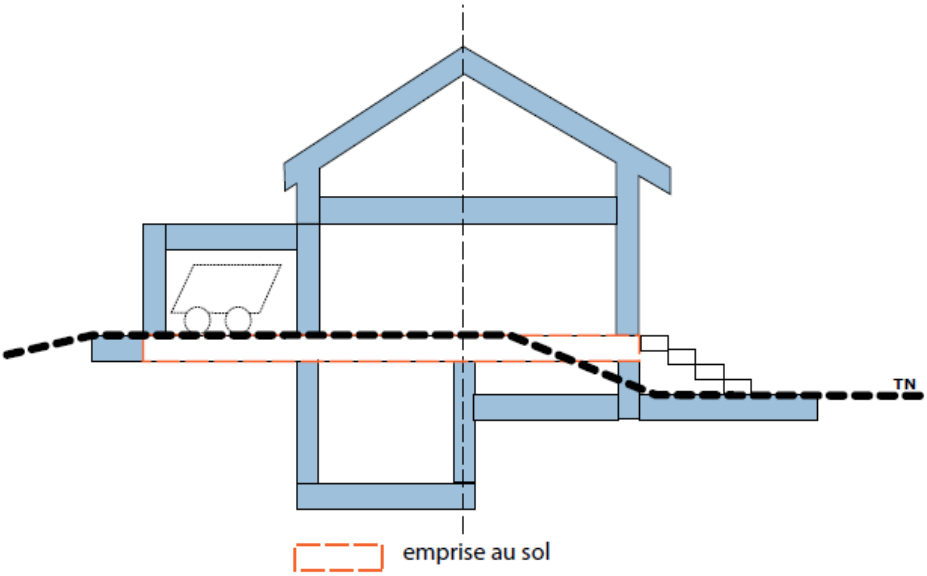
Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :

- Zone UEa : 15 % de la superficie du terrain
- Zone UEb : 20% de la superficie du terrain
- Zone UEc : 25% de la superficie du terrain.

2 - Dispositions particulières

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEa, b, c 10- 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.*

1- Dispositions générales

1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 8m à l'égout du toit
- 9m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 8m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 10m au faîtage*.

1.2- En cas d'extension telle que définie à l'article UE abc 7.2.3.2 la hauteur ne pourra dépasser :

- 8m au faîtage*
- 7m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 6m à l'égout du toit.

2 - Dispositions particulières

2.1- Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'il s'agit de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalues à leur protection.

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

2.3- La hauteur maximale des annexes* ne pourra dépasser 2.80m.

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

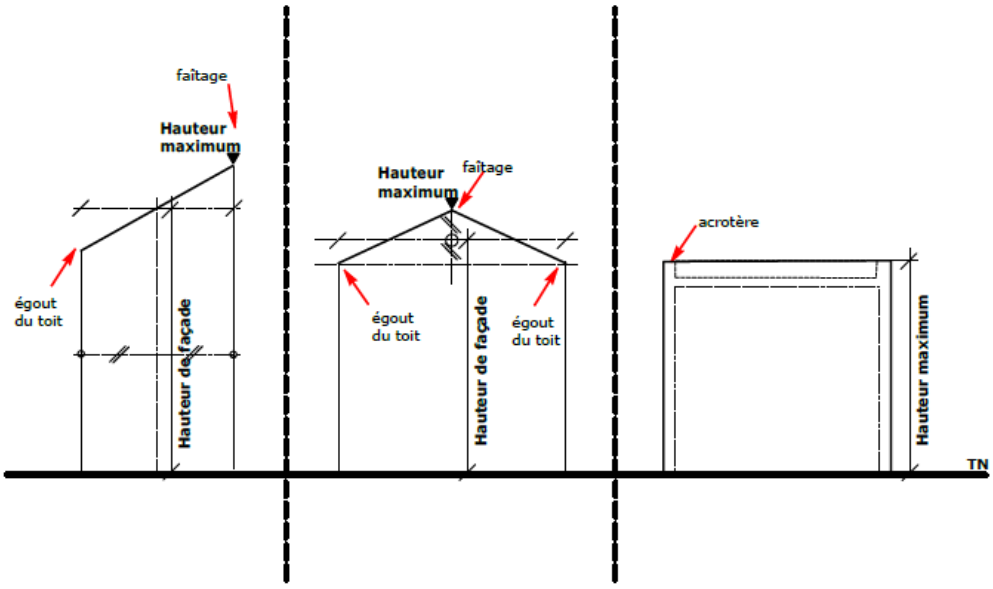
2.5- En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- 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…)

2.6- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UEa, b, c 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou 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- Volume

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. Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2.3- 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 réhabilitation d'un bâtiment existant

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

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

3- Toitures

3.1 Disposition générales

3.1.1 Types de toitures

Sont autorisés :

a) Les toitures à pentes. Dans cette hypothèse la pente être au minimum de 15 °.
b) Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées
c) Les toitures végétalisées à pentes sous réserve d'être réalisé sur les bâtiments principaux et à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) » joint en fin de règlement.
d) Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol* de l'ensemble de la construction

3.1.2- Aspect des toitures

a) Les toitures des bâtiments principaux doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. L'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les annexes peuvent présenter une pente différente en cas d'impossibilité technique et/ou pour des raisons architecturales.
b) Les terrassons des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes* peuvent être d'aspect zinc, les vérandas* d'aspect verre ou de qualité équivalente.
c) Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
d) L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

3.2- Disposition diverse

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- Dispositions particulières

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

3.3.2- Les toitures terrasse accessibles sont interdites sur les annexes réalisées dans la marge de recul et de retrait définies aux articles 6 et 7.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et loggias et 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.

4.2- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.3- 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- Clôtures

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 des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) Composition

- Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz…) et les boites aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est limitée à 0,80m. Elles seront préférentiellement doublées d'une haie végétale.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Sur l'avenue Napoléon Bonaparte (RN13) les clôtures sur voie doivent être constituées d'une grille peinte (teintes sombres) sur partie pleine en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,20m à partir du trottoir.

c) Aspect
- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.
- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

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 par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.
- 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 - Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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.

5.2.2- Les clôtures ayant l'aspect de châtaignier naturel sont autorisées en zone UEb et zone UEc à l'ouest de la rue du général de Miribel et au sud de la route de l'Empereur à condition qu'elles s'intègrent à la rue et soient en harmonie avec le bâtiment existant.

5.2.3- Dérogation aux règles de hauteurs en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.

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

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 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 UEa, b, c 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

1- Dispositions générales

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.1 - Dimensions des places :

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

1.2 - Accès, rampes et circulations :

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3,00m de largeur minimum.
Les rampes accès et circulations 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 ne peut être inférieur à 5m.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
de commerce* :	Au minimum 56% de la surface de plancher, avec un minimum 2 places
d'hôtel* :	1 minimum place pour 2 chambres
CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

d) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :
   - si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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.

1.3.3 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

a) 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.

b) normes minimales

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

b) Disposition particulière
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.

1.4 - Dispositions diverses :

1.4.1- 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.

1.4.2- 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.

1.4.3- 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.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.5- 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 au regard de la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

1.4.6- Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC* ou de l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 60 % (arrondi à l'unité inférieure) 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 ou sous auvents.
Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le nombre de place de stationnement est inférieur ou égal à deux.

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 UEa, b, c 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 vert* de pleine terre*

- En zone UEa 55% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 60% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m².
- 50% au moins de la superficie du terrain en zone UEb.La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m².
- En zone UEc 50% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m².

A l'exception des extensions de bâtiments existants et de construction d'annexe, ces surfaces devront être continues et sans enclave bâtie.

1.3- Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements seront traités majoritairement en espaces verts.

1.4- Les dispositions des paragraphes précédents (1.1, 1.2 et 1.3) 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.

1.5- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

1.6- 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.

1.7- 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.

1.8 - 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.

1.9 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement*	• 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	2 mètres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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
• 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	• 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 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement.	• 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

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC* (y compris locaux annexes*)

ARTICLE UEa, b, c 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

1 – Dispositions générales

En secteur UEa, le COS est fixé à 0,15 pour le Parc de Malmaison (Cf. carte annexée au présent règlement).
En secteur UEb, le COS est fixé à 0,15 pour le Hameau de la Jonchère(Cf. carte annexée au présent règlement).

Dans les autres secteurs, sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

2 – Dispositions particulières:

Les règles énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles en cas :

- d'agrandissement d'une construction existante à destination unique d'habitation
- et/ou de la construction d'annexes tel que définie aux articles 6 et 7
- et/ou de piscines

Le total des constructions, surélévation et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².
Les extensions/surélévations devront présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé.

ARTICLE UEa, b, c 15 - 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

ARTICLE UEa. b. c 16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UE
UEd

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 UEd correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE UEd 1- 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- L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles prévues à l'article 2.

3- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux CINASPIC*.

4- 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.

5- Les constructions destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt*.

6- Les dépôts de véhicules nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23e du Code de l'Urbanisme, sauf pour les services publics.

7- Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.

8- La transformation vers l'habitation*, avec ou sans constitution de surface de plancher, des annexes*, garages, accolés ou non à un bâtiment principal* ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recul et de retrait fixées aux articles 6 et 7.

ARTICLE UEd 2- 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 et la transformation des installations classées existantes est admis 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,

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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- 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 du présent PLU en la forme révisée.

8- Les bâtiments à destinations de bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce et leurs annexes* sont admis s'ils présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 250m² sur l'unité foncière. En cas d'extension de bâtiments à destination bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce existants à la date d'approbation de la révision du présent P.L.U., une surface de plancher supplémentaire égale à 30% de celle existante à cette même date est permise dans la limite de 250m² sur l'unité foncière.
Le long des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, les bâtiments à destinations de commerces* et leurs annexes* sont admis sans conditions particulières.

9- L'extension mesurée des établissements artisanaux, des entrepôts*, des commerces et des bureaux* existants dont la construction est désormais interdite, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et des nuisances pour les riverains.

10- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

11- 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.

12- 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).

13- Doivent être implantés à une distance minimum de 4m 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 UEd 3- 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 3,00m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largueur minimum. 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 3,00m.

3- Disposition commune

« Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade* entamée, sauf en cas de réalisation d'une aire de stationnement prévue au 2.1-3 de l'article UEd 6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade* concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4m maximum. »

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEd 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et les 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 pas 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEd 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UEd 6- 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.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
- *Les 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.*
- *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*
- Les sous-sols à usage de stationnement.

1- Dispositions générales
Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.

2- Dispositions particulières

2.1- Sont autorisés dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:
- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Les vérandas*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes:
  - Qu'elles 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.

- pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum :
  - non couverte à l'alignement et, si elle déborde du terrain naturel, l'aménagement d'un volume sous dalle est autorisé uniquement pour du stationnement et à condition de ne pas être clos.
  - couverte, à l'alignement ou en recul de 0,50m minimum, sous le terrain naturel conservé ou restitué.

2.2- Les exceptions énoncées dans le paragraphe précédent 2.1 ne s'appliquent pas sur l'avenue Albert 1er et l'avenue Victor Hugo. Sur ces voies aucune construction n'est autorisée dans la marge de reculement*.

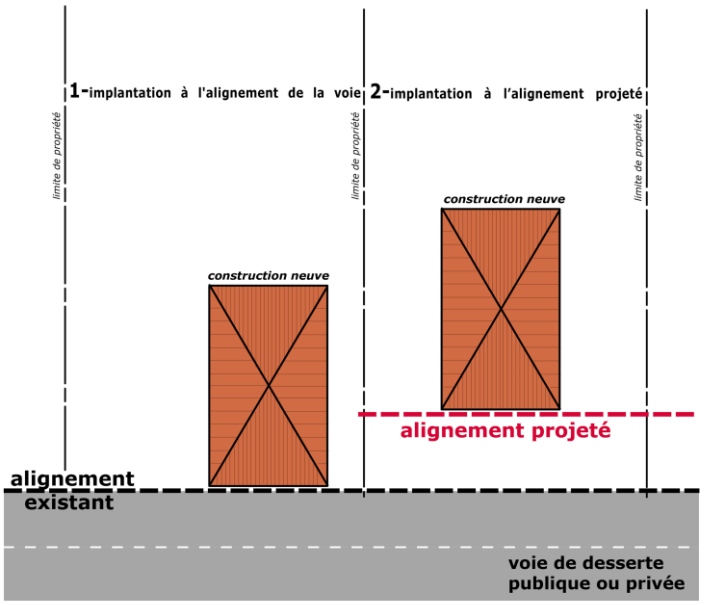
2.3- A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule extension et une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédent à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

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.
La surélévation et/ou l'extension devra présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés.

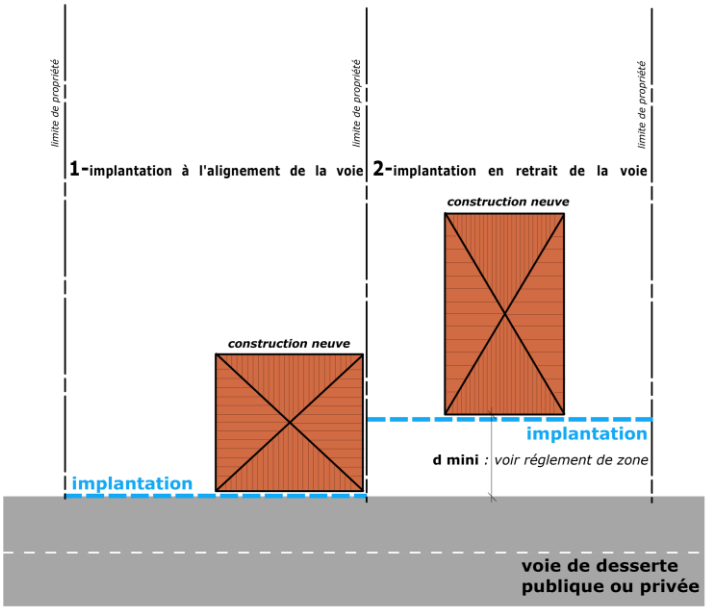
La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

2.4- Les CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimum de 1 mètre.

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 UEd 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les balcons ou saillies** de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum)
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*
- *les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvetns)*
- *Les sous-sols à usage de stationnement.*

1- Dispositions générales :

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 au ci-dessous :

1.1- 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 doit être au moins égale à la hauteur de cette façade **(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.

1.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales**

La distance comptée entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade **(H=L/2)** avec:

- Un minimum de 3 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.

1.3- La distance entre tout point de la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

1.4 - La distance entre le nu de la lucarne et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite de 3m en cas lucarne de pièce secondaire.

2 - Disposition particulière :

Cas d'implantation sur limite séparative :Pour toute propriété et compte tenu des bâtiments existants, n'est autorisée qu'un seul bâtiment principal* implanté sur une seule et même limite séparative, à condition d'être situé dans une bande de 29m telle que définie ci-dessus, et qu'il s'accole à un bâtiment principal* voisin contigu (annexes* accolées ou débordantes exclues), en bon état, existant sur le terrain voisin, et s'inscrive dans les héberges* existantes de ce bâtiment avec dépassement vertical toujours autorisé mais sans aucun dépassement latéral.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Pour l'application du présent article, sera considéré comme déjà implanté sur une limite séparative un bâtiment situé à moins d'1.5m de cette limite séparative. En conséquence, ce bâtiment ne pourra pas bénéficier d'une implantation sur l'autre limite séparative en cas d'extension.
La façade réalisée en dépassement vertical ne pourra comporter d'ouverture autre que des jours de souffrance*.

3- Dispositions diverses

3.1- Extensions et surélévations :

3.1.1- A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisé une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. 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
- et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

3.1.2- A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisé une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué 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'entraine pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

Toutefois, si le bâtiment à agrandir est implanté sur limite séparative dans les héberges* d'un bâtiment principal* voisin contigu lui-même implanté sur cette limite séparative, l'extension ne peut être réalisée sur limite séparative au-delà des héberges* de ce bâtiment
Un recul d'un minimum de 3m devra être observé au-delà de ces héberges* et respecter les dispositions générales d'implantation définies au paragraphe 1 – « dispositions générales ».

3.1.3- L'extension ou la surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les conditions mentionnées aux paragraphes 3.1.1 et 3.1.2.

3.1.4- Le total des surélévations et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².

3.1.5- Les dispositions précédentes sont applicables en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

3.1.6- Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

3.2.7- Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3.2- Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant :

- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.
- Les aires de stationnement couvertes ou non couvertes autorisées au 2.1 de l'article UEd6 doivent être implantées à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives*.

3.3- Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètres.

3.4- Tout point d'une terrasse ou d'une toiture terrasse accessible doit être situé à une distance minimale de 3m de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas si la terrasse ou la toiture terrasse comporte un pare-vue d'une hauteur minimale de 1.90m avec un prolongement en retour de 0.60m.

3.5- 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 UEd 8- 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 effectuées 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- Disposition générale

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 toutes les zones

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

2.2- Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*), la dispotion générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre l'annxe et les autres bâtiments.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UE d 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *des ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1- Disposition générale

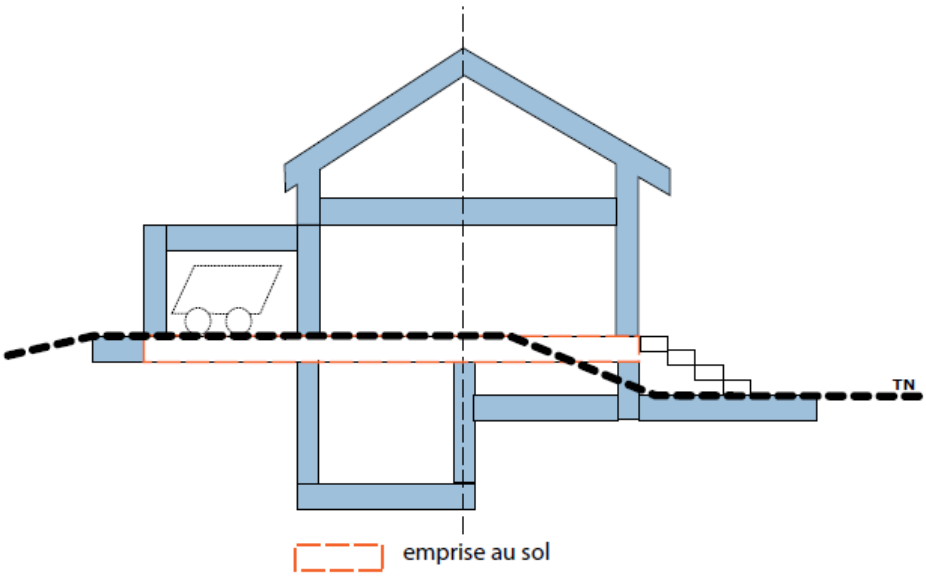
Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder:

- 35% de la superficie du terrain

2- Disposition particulière

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEd 10- 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.*

1- Disposition générale

1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 8m à l'égout du toit
- 9m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 8m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 10m au faîtage*.

2.2.- En cas d'extension telle que définie aux articles UEd 6.2.3 et UEd 7.3 la hauteur ne pourra dépasser :

- 8m au faîtage*
- 7m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 6m à l'égout du toit.

2 - Dispositions particulières

2.1- S'agissant des constructions existantes dépassant la limite de hauteur susvisée, la réalisation d'ascenseurs ou de monte charges extérieurs est autorisée sous les deux conditions cumulatives suivantes :

- s'ils ne dépassent pas 6m² d'emprise au sol* ;
- s'ils ne dépassent pas de plus de 3m la hauteur maximum de l'immeuble qu'ils desservent.

2.2- La hauteur maximale des annexes* ne pourra dépasser 2.80m.

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

2.4- 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 :

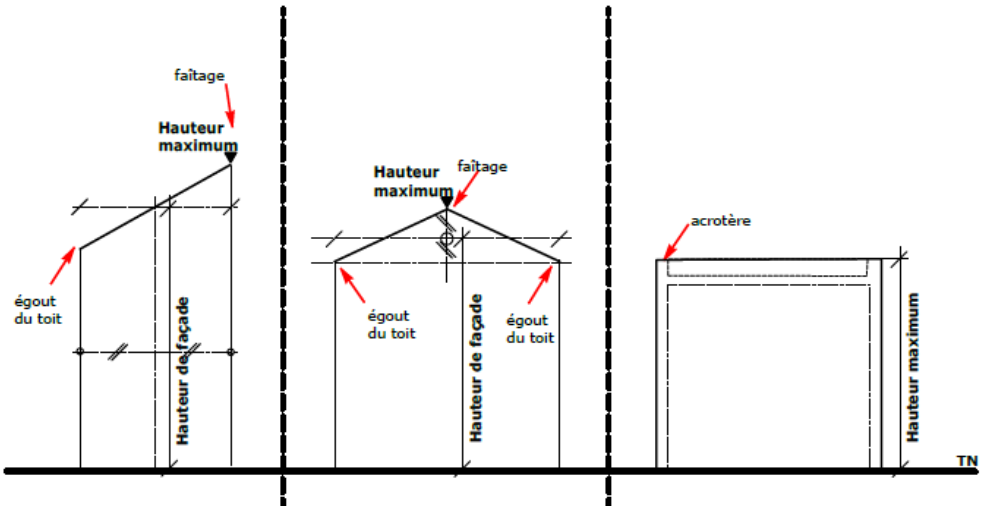
- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production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

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

2.6- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UEd 11- 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.
Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

2.3- 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 réhabilitation d'un bâtiment existant

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

2.5- Les coffrets des volets roulants doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

3- Toitures

3.1 Disposition générales

3.1.1 Types de toitures

Sont autorisés :

a) Les toitures à pentes. Dans cette hypothèse la pente être au minimum de 15 °.
b) Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées
c) Les toitures végétalisées à pentes sous réserve d'être réalisé sur les bâtiments principaux et à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) » joint en fin de règlement.
d) Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol* de l'ensemble de la construction

3.1.2- Aspect des toitures

a) Les toitures des bâtiments principaux doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. L'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les annexes peuvent présenter une pente différente en cas d'impossibilité technique et/ou pour des raisons architecturales.
b) Les terrassons des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes* peuvent être d'aspect zinc, les vérandas* d'aspect verre ou de qualité équivalente.
c) Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
d) L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

3.2- Dispositions diverses

3.2.1- 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.

3.2.2- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

3.3- Dispositions particulières

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

3.3.2- Les toitures terrasse accessibles sont interdites sur les annexes réalisées dans la marge de recul et de retrait définies aux articles 6 et 7.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit~~,~~
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et loggias et 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.

4.2- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2- L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.3 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 Clôtures

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 des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) Composition

- Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz…) et les boites aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m à partir du trottoir, elles seront à claire-voie*.
- Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

c) Aspect

- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite. Les aspects interdits pour ces obstructions sont : les canisses, panneaux, films, etc. d'aspect plastique.

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 par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.
- 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 - Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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.

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 la clôture sera de 2,50m.

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

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEd 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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.

1- Dispositions générales

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.1 - Dimensions des places :

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 2,50m.

1.2 - Accès, rampes et circulations :

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3,00m de largeur minimum.
Les rampes accès et circulations 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 ne peut être inférieur à 5m.

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 de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
de commerce* :	Au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	Au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel*	1 minimum place pour 2 chambres
CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* :
Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.

d) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

e) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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.

1.3.3 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

a) 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.

b) normes minimales

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

c) Disposition particulière
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.

1.4 - Dispositions diverses :

1.4.1- 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.

1.4.2- 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.

1.4.3- 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.

1.4.4- 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.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.6- 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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

1.4.7- Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC* ou de l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 60 % (arrondi à l'unité inférieure) 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 ou sous auvents.
Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le nombre de place de stationnement est inférieur ou égal à deux.

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 UEd 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 vert* majoritairement de pleine terre* :

- 45% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 50% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m².

A l'exception des extensions de bâtiments existants et de construction d'annexe, ces surfaces devront être continues et sans enclave bâtie.

1.1.3- Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements, seront traités majoritairement en espaces verts.

1.4- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.5 - 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.

1.6- 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.

1.7 - 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.

1.8- 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement*	• 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• 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
• 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	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	2 mètres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement.	• 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

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC* (y compris locaux annexes*).

ARTICLE UEd 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UEd 15 - 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 UEd 16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UE
UEL

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.

La zone UEL correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE UEL 1- 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- L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles prévues à l'article 2.

3- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux CINASPIC*.

4- 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.

5- Les constructions destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt*.

6- Les dépôts de véhicules nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23e du Code de l'Urbanisme, sauf pour les services publics.

7- Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.

8- La transformation vers l'habitation*, avec ou sans constitution de surface de plancher, des annexes*, garages, accolés ou non à un bâtiment principal* ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recul et de retrait fixées aux articles 6 et 7.

ARTICLE UEL 2- 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 et la transformation des installations classées existantes est admis 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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- 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 du présent PLU en la forme révisée.

8- Les bâtiments à destinations de bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce et leurs annexes* sont admis s'ils présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 250m² sur l'unité foncière. En cas d'extension de bâtiments à destination bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce existants à la date d'approbation de la révision du présent P.L.U., une surface de plancher supplémentaire égale à 30% de celle existante à cette même date est permise dans la limite de 250m² sur l'unité foncière.
Le long des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, les bâtiments à destinations de commerces* et leurs annexes* sont admis sans conditions particulières.

9- L'extension mesurée des établissements artisanaux, des entrepôts*, des commerces et des bureaux* existants dont la construction est désormais interdite, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et des nuisances pour les riverains.

10- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

11- 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.

12- 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).

13- Doivent être implantés à une distance minimum de 4m 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 UEL 3- 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 3,00m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largueur minimum. 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 3,00m.

3- Disposition commune

« Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade* entamée, sauf en cas de réalisation d'une aire de stationnement prévue au 2.1-3 de l'article UEL 6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade* concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4m maximum. »

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEL 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et les 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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEL 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UEL 6- 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.

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

- *Les 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.*
- *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*
- Les sous-sols à usage de stationnement.

1- Dispositions générales

1.1- Zone UEL 1:

a) Principe : en recul de 5 m minimum par rapport aux alignements* existant ou futurs.
b) Exception : Rues Ampère, Anatole France, Berlioz et Arago : en recul de 4 m minimum par rapport aux alignements* existant ou futurs

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.2- Zone UEL 2:

a) en recul de 3 m minimum par rapport aux alignements* existants ou futurs
b) Exception : rues du Mont Valérien (coté des numéros impairs) et Gallieni : en recul de 4 m minimum par rapport aux alignements* existant ou futurs

1.3- Zone UEL 3:

a) Principe : à l'alignement existant ou futur de la voie sur une distance d'au moins 3 mètres, ou en recul total de 1m minimum.
b) Exception :

- Rue des Hibiscus et des Basses Grandes Terres: recul de 1m minimum ;
- rue Dumouriez : recul de 2m minimum
- entre la rue des Alizés et la rue de la Croix du Sud, et 6m pour le reste de la voie ;
- avenue de Fouilleuse: recul de 3m minimum.

1.4- UEL 4 :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou en la limite d'emprise des voies privées.
- soit en recul de 3,00 m minimum.

2- Dispositions particulières

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

- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.

- Les vérandas*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes:
  - Qu'elles 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.

- pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum :
  - non couverte à l'alignement et, si elle déborde du terrain naturel, l'aménagement d'un volume sous dalle est autorisé uniquement pour du stationnement et à condition de ne pas être clos.
  - couverte, à l'alignement ou en recul de 0,50m minimum, sous le terrain naturel conservé ou restitué.

2.2- A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule extension et une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédent à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

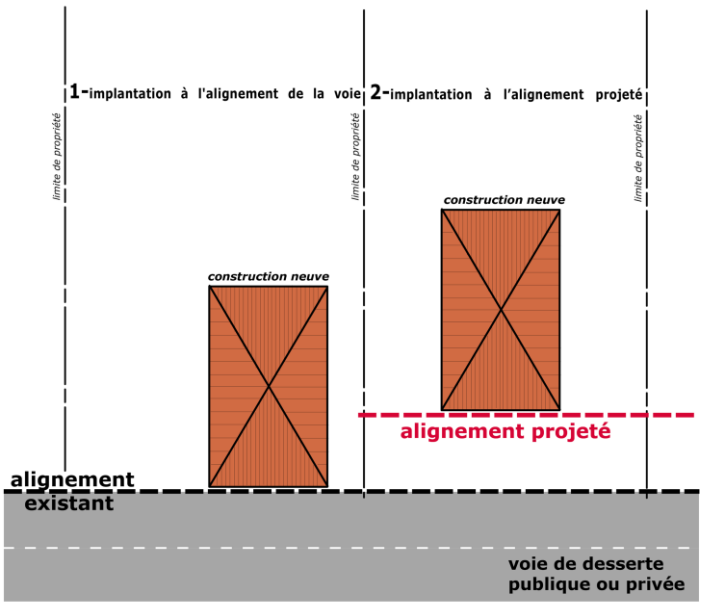
Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².
La surélévation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

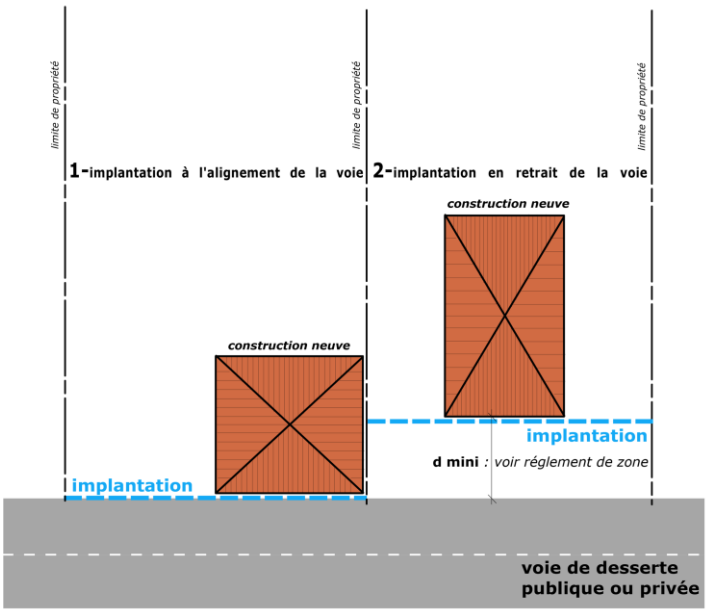
2.2- Les CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimum de 1 mètre.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEL 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les balcons ou saillies** de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum)
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*
- *les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents)*
- *Les sous-sols à usage de stationnement.*

1- Dispositions générales

1.1- En zones UEL1, UEL2-:

1.1.1- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 7m :
Les constructions sont autorisées sur deux limites séparatives* selon les modalités d'implantation définies ci-dessous

1.1.2- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 7m et inférieure ou égale à 10,50m :
Les constructions sont autorisées sur une limite séparative uniquement selon les modalités d'implantation définies ci-dessous

1.1.3- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 10,50m :
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* selon les modalités d'implantation définies ci-dessous

1.2- Zones UEL3:

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative uniquement selon les modalités d'implantation définies au paragraphe 1.4 ci-dessous

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3- Zones UEL4

Les constructions doivent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait selon les modalités d'implantation définies au paragraphe 1.4 ci-dessous.

1.4- Modalités d'implantation

1.4.1- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative :

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative, si :

- la façade* sur limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*, les autres façades* devant être conformes aux dispositions du paragraphe 2.4.2
- 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 1,90m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

1.4.2- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives*

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* de pièces principales:
La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade devra au moins être égale à la moitié de la hauteur de cette façade **(H=L/2)** avec un minimum de 3m.

c) Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies de pièces principales:
La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade devra au moins être égale à 1.90m

d) La distance entre tout point de la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

e) La distance entre le nu de la lucarne et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite de 3m en cas lucarne de pièce secondaire.

2- Dispositions diverses

2.1- A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisé une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. 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
- et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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'entraine pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

Toutefois, si le bâtiment à agrandir est implanté sur limite séparative dans les héberges* d'un bâtiment principal* voisin contigu lui-même implanté sur cette limite séparative, l'extension ne peut être réalisée sur limite séparative au-delà des héberges* de ce bâtiment
Un recul d'un minimum de 3m devra être observé au-delà de ces héberges* et respecter les dispositions générales d'implantation définies au paragraphe 1 – « dispositions générales ».

2.3- L'extension ou la surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les conditions mentionnées aux paragraphes 3.1.1 et 3.1.2.

2.4- Le total des surélévations et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m².

2.5- Les dispositions précédentes sont applicables en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

2.6- Les annexes* ne bénéficient pas de ces dispositions.

2.7- Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance*.

2.8- Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant :

- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m² pour l'une et de 9m² pour l'autre.
- Les aires de stationnement couvertes ou non couvertes autorisées au 2.1 de l'article UEL6 doivent être implantées à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives*.

2.9- Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètres.

2.10- Tout point d'une terrasse ou d'une toiture terrasse accessible doit être situé à une distance minimale de 3m de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas si la terrasse ou la toiture terrasse comporte un pare-vue d'une hauteur minimale de 1.90m avec un prolongement en retour de 0.60m.

2.11- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UEL 8- 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 effectuées 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- Disposition générale

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- Dispositions diverses

2.1- 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 7-2 du présent règlement, et une annexe.

2.2- Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*), la dispotion générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre l'annxe et les autres bâtiments.

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

ARTICLE UEL 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *des ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1- Disposition générale

Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :

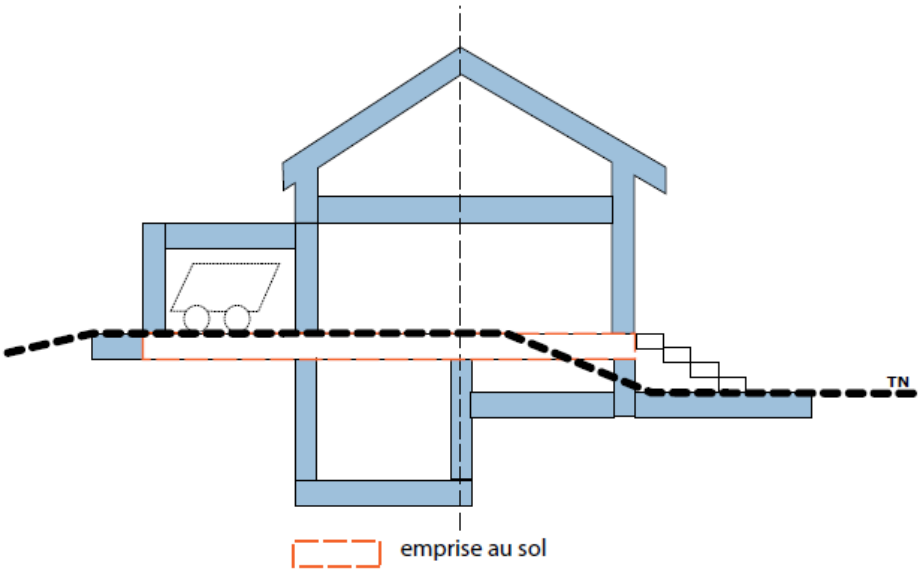
- en zone UEL1et UEL2, 40% de la superficie du terrain
- en zone UEL3 et UEL4, il n'est pas fixé de règle

2- Disposition particulière

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UEL 10- 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.*

1- Disposition générale

1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 8m à l'égout du toit
- 9m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 8m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 10m au faîtage*.

2.2.- En cas d'extension telle que définie aux articles UEL 6.2 et UEL 7.2 la hauteur ne pourra dépasser :

- 8m au faîtage*
- 7m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 6m à l'égout du toit.

2 - Dispositions particulières

2.1- S'agissant des constructions existantes dépassant la limite de hauteur susvisée, la réalisation d'ascenseurs ou de monte charges extérieurs est autorisée sous les deux conditions cumulatives suivantes :

- s'ils ne dépassent pas 6m² d'emprise au sol* ;
- s'ils ne dépassent pas de plus de 3m la hauteur maximum de l'immeuble qu'ils desservent.

2.2- La hauteur maximale des annexes* ne pourra dépasser 2.80m.

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

2.4- 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 :

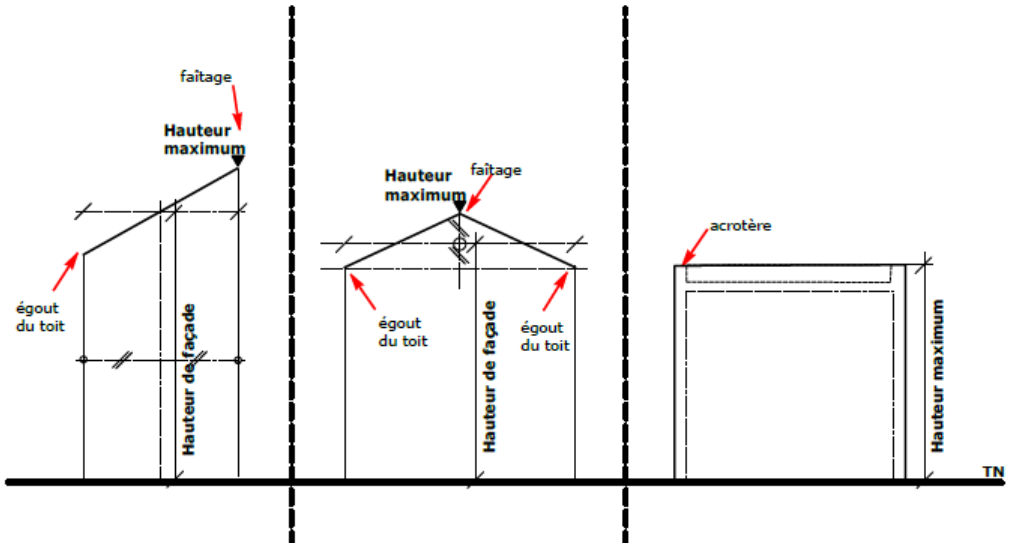
PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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…)

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

2.6- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UEL 11- 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.
Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

2.3- 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 réhabilitation d'un bâtiment existant

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

2.5- Les coffrets des volets roulants doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

3- Toitures

3.1 Disposition générales

3.1.1 Types de toitures
Sont autorisés :

a) Les toitures à pentes. Dans cette hypothèse la pente être au minimum de 15 °.
b) Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées
c) Les toitures végétalisées à pentes sous réserve d'être réalisé sur les bâtiments principaux et à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) » joint en fin de règlement.
d) Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol* de l'ensemble de la construction

3.1.2- Aspect des toitures

a) Les toitures des bâtiments principaux doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. L'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les annexes peuvent présenter une pente différente en cas d'impossibilité technique et/ou pour des raisons architecturales.
b) Les terrassons des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes* peuvent être d'aspect zinc, les vérandas* d'aspect verre ou de qualité équivalente.
c) Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
d) L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

3.2- Dispositions diverses

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- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

3.3- Dispositions particulières

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

3.3.2- Les toitures terrasse accessibles sont interdites sur les annexes réalisées dans la marge de recul et de retrait définies aux articles 6 et 7

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit~~,~~
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et loggias et 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.

4.2- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.3- 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 Clôtures

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 des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) Composition

- Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Les coffrets techniques (électricité, gaz…) et les boites aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m à partir du trottoir, elles seront à claire-voie*.
- Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

c) Aspect
- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.
- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite. Les aspects interdits pour ces obstructions sont : les canisses, panneaux, films, etc. d'aspect plastique.

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 par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.
- 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 - Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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.

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 la clôture sera de 2,50m.

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

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UEL 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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.

1- Dispositions générales

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.1 - Dimensions des places :

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 2,50m.

1.2 - Accès, rampes et circulations :

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3,00m de largeur minimum.
Les rampes accès et circulations 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 ne peut être inférieur à 5m.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
de commerce* :	Au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	Au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel*	1 minimum place pour 2 chambres
CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

c) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

d) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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.

1.3.3 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

a) 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.

b) normes minimales

- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

c) Disposition particulière
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.

1.4 - Dispositions diverses :

1.4.1- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.2- 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.

1.4.3- 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.

1.4.4- 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.

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

1.4.6- 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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

1.4.7- Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC* ou de l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 60 % (arrondi à l'unité inférieure) 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 ou sous auvents.
Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le nombre de place de stationnement est inférieur ou égal à deux.

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 UEL 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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- Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements, seront traités majoritairement en espaces verts.

1.3- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

1.4 - 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.

1.5- 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.

1.6 - 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.

1.7- Les Les espaces libres seront traités majoritairement en espaces verts.

2- Dispositions particulières
Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC* (y compris locaux annexes*).

ARTICLE UEL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UEL 15 - 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 UEL 16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE UF

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.

Il s'agit des principaux sites d'activités de la commune et des emprises ferroviaires.

ARTICLE UF 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les constructions à destination commerciale, d'hébergement hôtelier*.

2. Les installations classées soumises à autorisation préalable. à l'exception de celles destinées au fonctionnement des immeubles.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires CINASPIC*

4. Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements du sol, 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.

ARTICLE UF 2- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes*, à condition qu'il s'agisse ou de logements de gardien ou de logements utiles au bon fonctionnement et de CINASPIC*

2. 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.

3. 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 100m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.

4. Les constructions, quelle que soit leur destination, les installations, dépôts, affouillements et exhaussements nécessaires ou liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

5. Les installations classées nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UF 3- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UF 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage de 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

*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 m^3, 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).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 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 UF 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UF 6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit*
- les sous-sols à usage de stationnement.

1- Dispositions générales

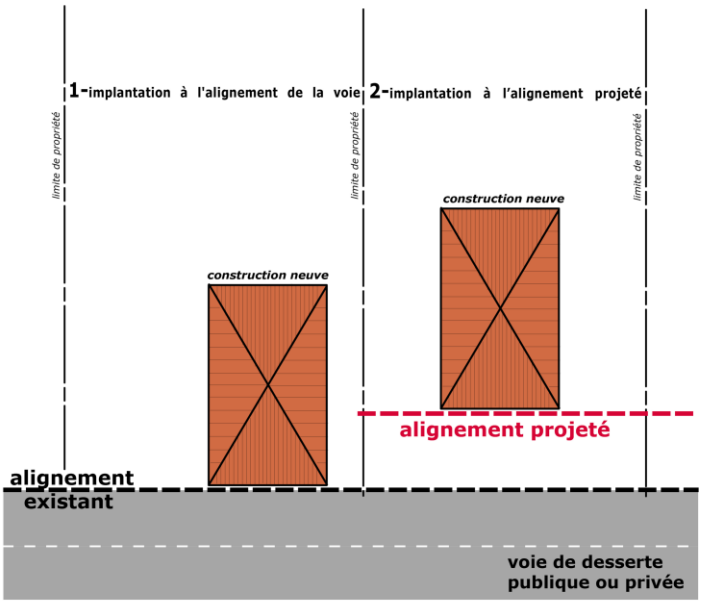
1.1 - Les constructions doivent s'implanter à 6m minimum de l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou dela limite d'emprise des voies privées opposée

1.2 - L'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les reculements définis par ces articles, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

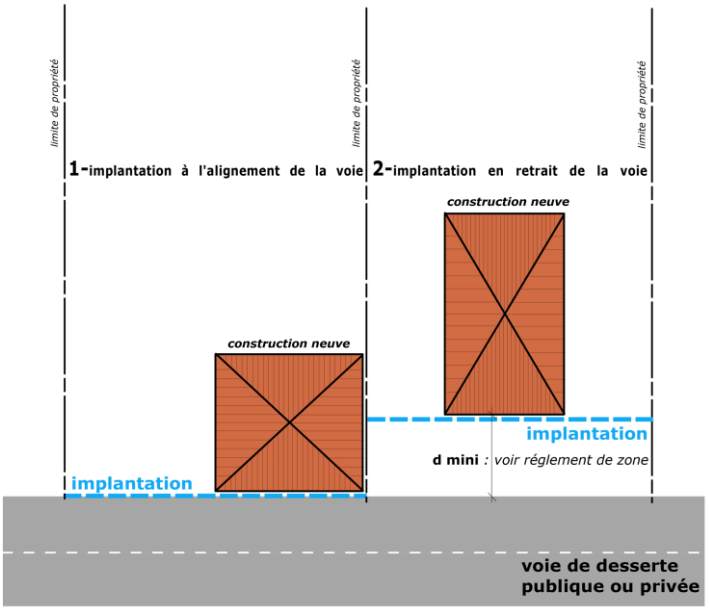
2- Disposition particulière

Les CINASPIC* doivent être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1 mètre.

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.



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UF 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension,*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

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 comptée 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* **(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.

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

Les constructions devront s'écarter des limites séparatives* conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément :

2.1- La distance entre en tout point d'une façade* ou partie de façade* comportant des baies principales* devra être au moins égale à la hauteur de cette façade* ou partie de façade* **(H=L)** avec un minimum de 6m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance horizontale entre la limite séparative* et le milieu de la façade ou partie de façade devra être au moins égale à la plus grande valeur de la hauteur de cette façade* ou partie de façade* lorsqu'elle est calculée comme précédemment par rapport au terrain naturel avec un minimum de 6m.

- la distance entre la limite séparative, et tout point de la façade* ou partie de façade* devra être au moins égale aux 3/4 de la plus grande valeur de la hauteur de cette façade* ou partie de façade* lorsqu'elle est calculée comme précédemment, avec un minimum de 4,50m.

2.2- La distance entre tout point d'un bâtiment aux limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3m.

3. Dispositions particulières

3.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

3.2- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UF8 - 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 effectuées 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 escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

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 toutes les zones :

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

ARTICLE UF 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10- 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 :
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*

1 - Dispositions générales

1.1- Compte tenu de l'alignement opposé:*

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).

1.2- Compte tenu du plafond de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15m au faîtage*.

2 - Dispositions particulières

2.1- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

2.2- La hauteur maximale des installations et constructions nécessaire aux fonctionnements du service public ne pourra dépasser 15 mètres.

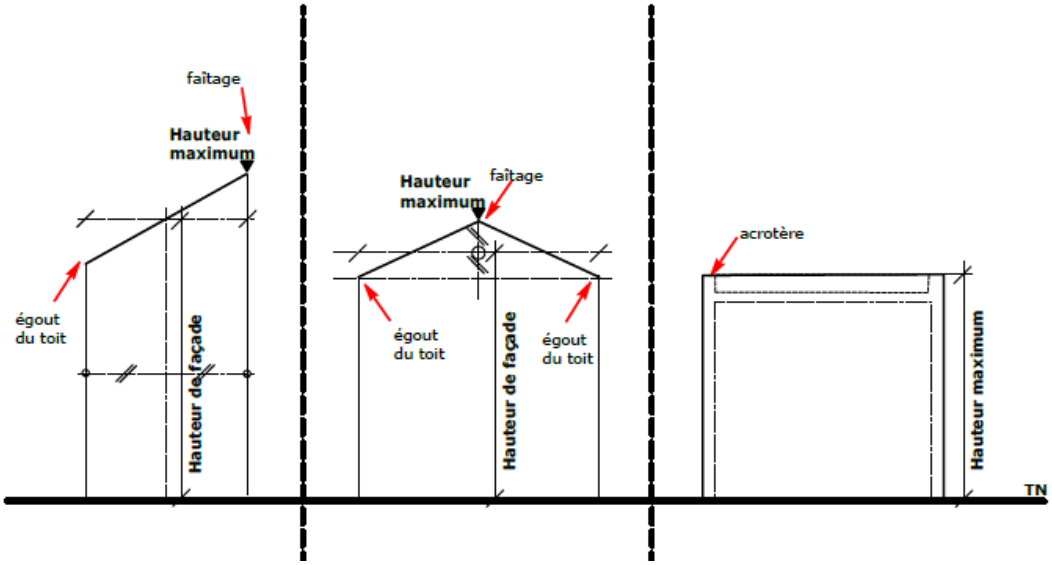
2.3- En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

2.4- 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…)

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

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UF 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

2- Volumes

Il n'est pas fixé de règle.

3- Toitures

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

4- Façades*

4.1. Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement, ne doivent pas rester apparents ni sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

4.2. Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.
Les couvertures apparentes d'aspect tôle, papier goudronné, sont interdites.

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

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Elles sont obligatoires. Elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci : murs simples, murs bahut* ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 2m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UF 12- 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 Dispositions générale.

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

	Places	Boxes
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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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.

3 - Surfaces de stationnement véhicules :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m²/place.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Disposition générale : normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus. pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
de bureaux*:	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*:	Au minimum 19% de la surface de plancher
d'industrie*:	Au minimum 23% de la surface de plancher
d'entrepôt*:	Au minimum 9% de la surface de plancher
de CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3.2. Dispositions particulières

3.2.1- 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 3.1- Normes minimales de stationnement des constructions.

3.2.2 - 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² 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 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 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- Dispositions générales

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

- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôte*l:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination* :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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- 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.

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

1.5.6- 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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UF 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle en matière d'espace libre*.

Il y sera planté un arbre de moyen ou grand développement par tranche entamée de 200m² de terrain.

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

Les espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement seront traités en tant que de besoin majoritairement en espaces verts.

Les dispositions des paragraphes précédents 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.

Pour les terrains donnant sur le quai de halage un rideau d'arbres à haute tige devra être planté dans les reculements prévus à l'article 6.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert* ou à être plantés, seront recouverts d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant toutes les composantes techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* ou de plantations de qualité.

2- Dispositions particulières

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

ARTICLE UF 14- Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UF15 – 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

ARTICLE UF16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE UG

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.

La zone UG correspond au pôle économique et résidentiel de Rueil-sur-Seine.

ARTICLE UG1 - 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 UG2 - 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 au document graphique et indiqués « espace libre à conserver ». 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*.

L'emprise de ces périmètres peut être modifiée sous réserve que l'espace restitué :

- soit de la même superfiice que l'espace modifiée,
- et soit d'un seul tenant.

4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :

- <u>Bâtiments classés en catégorie A :</u>
  - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

5- 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.

6- 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).

7- 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 du présent PLU en la forme révisée.

8- 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.

9- Doivent être implantés à une distance minimum de 8 m 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

10- Les constructions sont autorisées au-dessus de l'A86 comme indiqué au document graphique (Pont Bâti).

ARTICLE UG3 - 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 UG4 - 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 ;

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UG5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UG6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises * et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *les balcons ou saillies**
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*
- Les sous-sols à usage de stationnement.

1- Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures ou de la 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

2- Dans toutes les zones :

2.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* existantes sur l'alignement* (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. :

- Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus 1m pour les balcons ;
- Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

2.2- A l'exception des constructions réalisé au-dessus de l'A86, les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent 1m pour les balcons et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol fini.

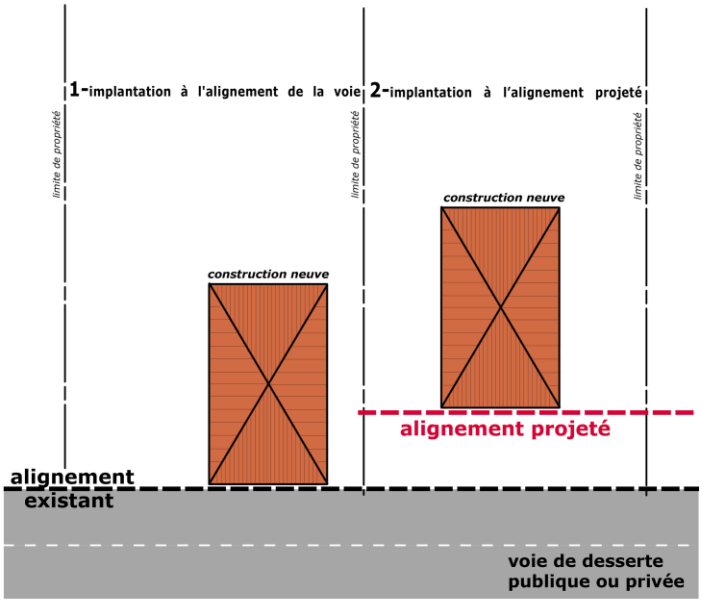
2.3- Les auvents sont autorisés sur les reculs et sur le domaine public communal pour les seuls commerces*, hôtels*, CINASPIC* à condition que leur profondeur soit de 1,70 maximum et qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 3,50m au-dessus du sol.

2.4- Les CINASPIC* doivent être implantées

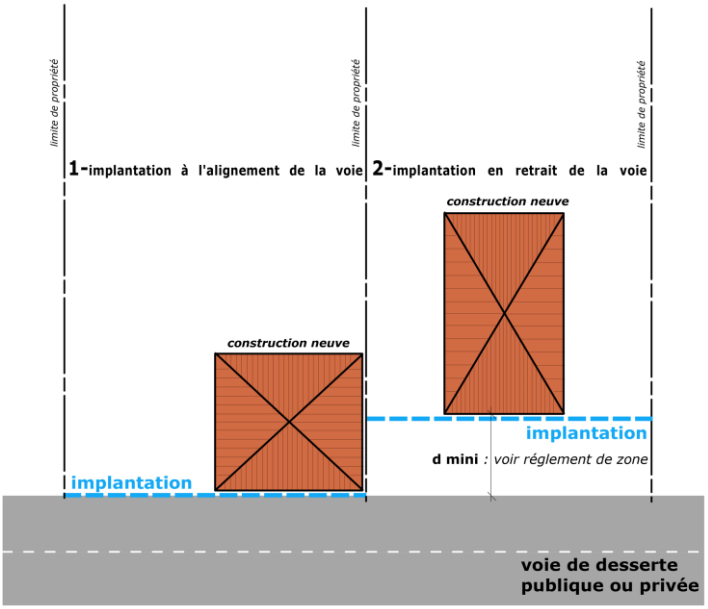
- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 UG7- 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 effectuées 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**
- *les corniches*,*
- *les débords de toit*
- *Les sous-sols à usage de stationnement.*

1- Dispositions générales

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives*
- en retrait des limites séparatives*; dans ce cas elles devront s'écarter de ces limites d'une distance minimum de 1,90m

2- Dispositions particulières

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

2.2- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UG8- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises de petite dimension,*
- *les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Dispositions générales

1.1- Il n'est pas fixé de règle lorsque les bâtiments sont séparés par un périmètre «espaces libres existants à conserver » délimité au document graphique.

1.2 - Dans les autres cas, la règle suivante s'applique : 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- Disposition particulière

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

ARTICLE UG9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

1- Dispositions générales

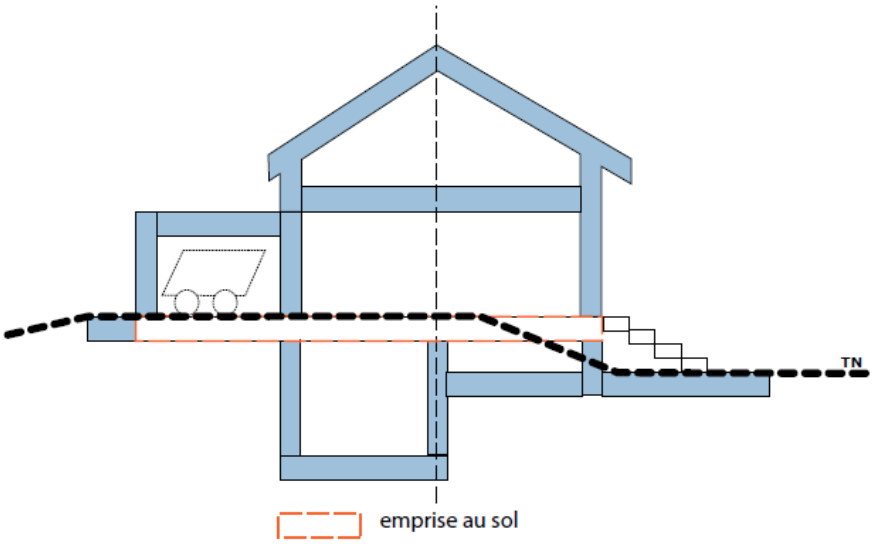
Les constructions seront situées à l'intérieur des zones constructibles repérées au document graphique.

2- Disposition particulière

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UG10- 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.*

Modalité de calcul de la hauteur des constructions :
Sauf dans les cas mentionnées dans les dispositions particulières, le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :

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

Dans les cas mentionnés dans les dispositions particulières le calcul de la hauteur se fera en tenant compte uniquement du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone.

1- Dispositions générales

1.1- Plafond de hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 62,10m NGF*.
De plus les bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation ne pourront excéder 5 niveaux + comble* sur rez-de-chaussée, ou 4 niveaux + 2 attiques* maximum sur rez de chaussée ou à 5 niveaux + 1 attique* sur rez-de-chaussée. On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.

1.2- Rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé (H=L+10)

La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte augmentée de 10 m 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).

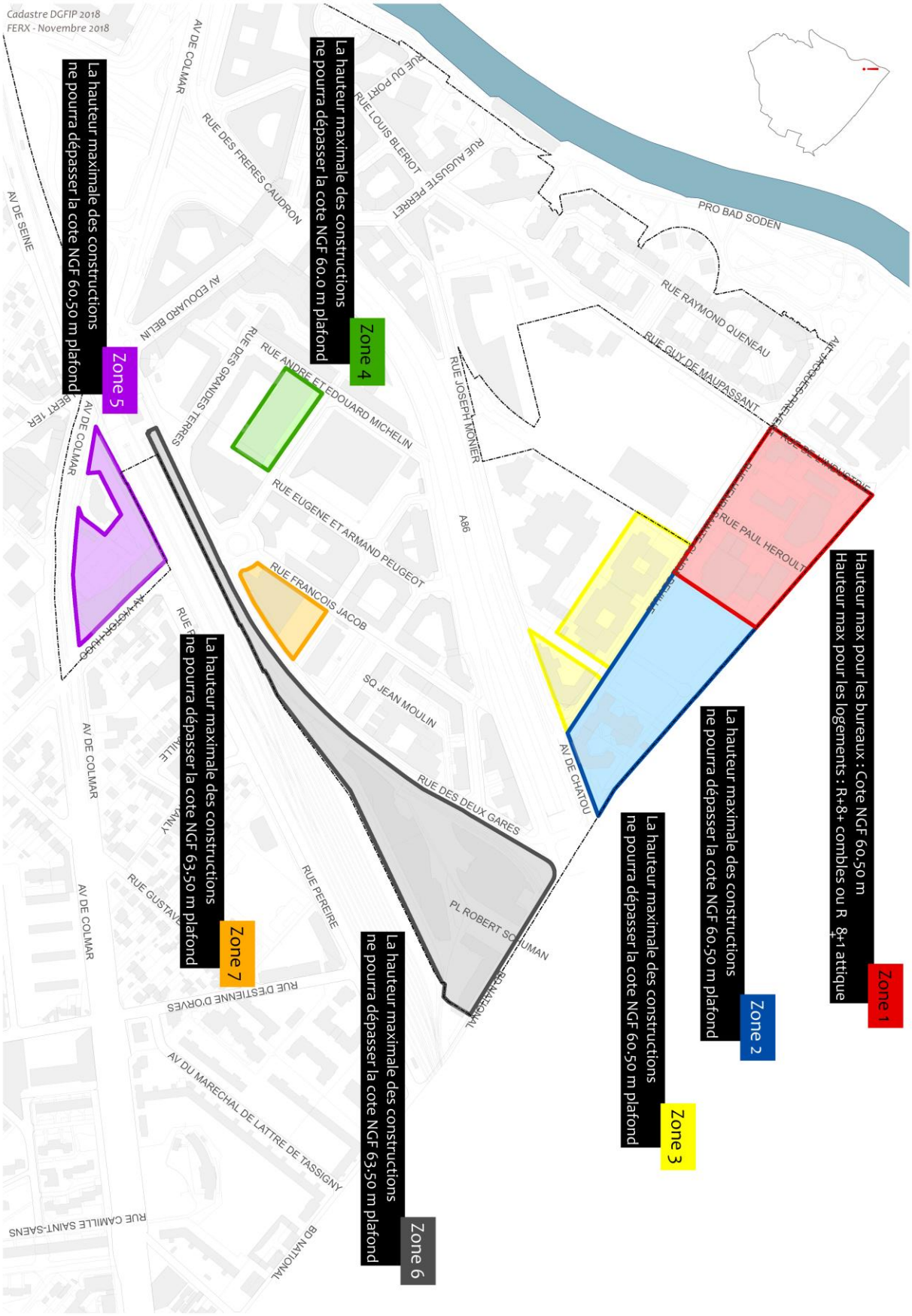
1.3 - A l'angle de deux voies de largeur différente :

La hauteur la plus haute autorisée peut se poursuivre le long de la voie la moins large sur une longueur de 15m maximum calculé à partir de l'angle formé par le croisement des deux voies.

2 - Dispositions particulières

Dans les secteurs délimités au document graphique ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Dans toutes les zones

3.1 - 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.

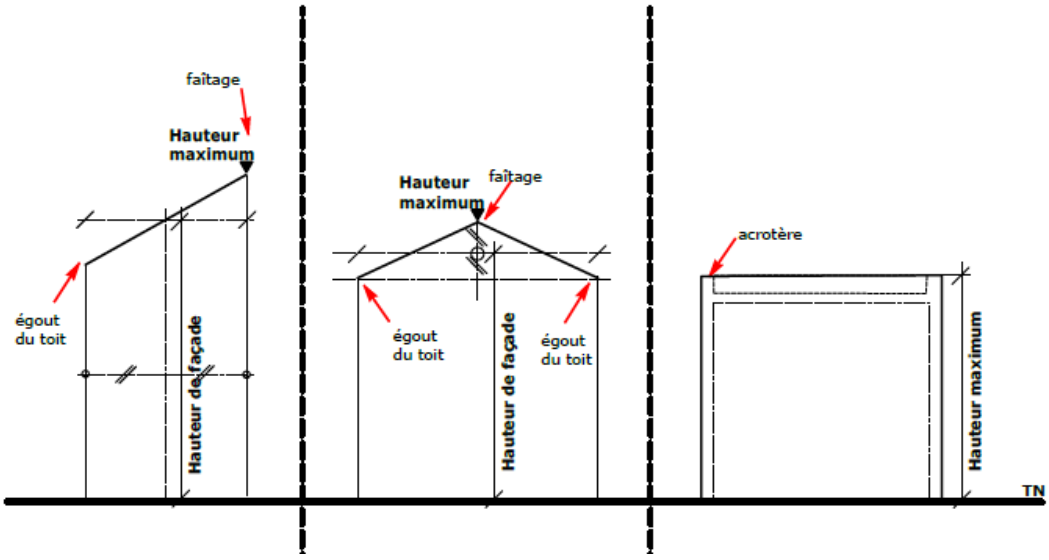
3.2 - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- 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…)

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

3.4- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules 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 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UG11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 Dispositions générales

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

2.1.2- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

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

2.2 Disposition particulière

Les saillies* sur alignement*, hors balcons, telles qu'autorisées à l'article 6, ne devront pas présenter de caractère systématique. Elles ne seront autorisées que sur un maximum de 20% de la surface de la façade* concernée.

3 - Toitures

3.1- Sont autorisées :

- Les toitures à pentes
- Les toitures terrasses accessibles
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable,et / ou végétalisées.

3.2- Les couvertures apparentes ayant l'aspect de tôle ondulée, de papier goudronné et de matériaux similaires sont interdites.

3.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites.

3.4- 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.

4 - Façades*

4.1- Aspect et matériaux:

4.1.1- Les façades* latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes* 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*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

4.1.3- Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

4.1.4- Sont interdits :

- l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages
- les matériaux ayant l'aspect d'enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et d'enduits ciment gris laissés à l'état brut.

4.2- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2-L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.
Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.3- 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 Clôtures

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 doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci.

c) Aspect :

- Sont interdits les canisses d'aspect plastique, brande, bambou ou paille posées sur les clôtures.
- Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5.2- Dispositions particulières

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

5.2.1- 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.

5.2.1- Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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 - Dispositions Diverses

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 UG12- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
de commerce* :	- Si la surface de planche est inférieure à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places - Si la surface de planche est supérieure à 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
d'artisanat*	Pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher est supérieure à 150m² : au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	Au minimum 9% de la surface de plancher
d'hôtel	1 minimum place pour 2 chambres
CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions»

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c) 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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² de surface de plancher

d) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés 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 périmètre visés 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

Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers 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 : • 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. *Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local*
Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.)

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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» ne 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 UG13- 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- Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3- Les dispositions des deux paragraphes précédents (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.

1.4- 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.

1.5- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 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.

1.6 - 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.

1.7- 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.

1.8 - 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.

1.9 - 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*	• 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
• Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement*	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	2 mètres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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
• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.	• 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
• 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*	• 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
• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement*.	• 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*
- les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%.

ARTICLE UG14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UG15 – 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...

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UG16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES UL
ULa, ULb,

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 UL correspondent aux zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 2 sous-secteurs :

- Zone ULa : Zone paysagère comprenant les parcs, les berges de seine et les espaces de loisirs à caractère paysager (hippodrome, Golf).
- Zone ULb : Zone comprenant les équipements sportifs et de loisirs, les espaces récréatifs, les établissements hôteliers et les établissements scolaires.

ARTICLE UL1- Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Zones ULa

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UL2.

2 - Zones ULb

2.1- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.

2.2- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.4421-19k 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.

2.3- Les constructions à destination d'artisanat*, d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

2.4- Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.

ARTICLE UL2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dans toutes les zones :

1.1- Les aménagements et ouvrages nécessaires aux différents réseaux et CINASPIC*.

1.2- 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.

1.3- 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).

1.4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

2- En zone ULa

2.1- L'aménagement et le confortement sans extension des constructions existantes dans le volume existant ou leur reconstruction sur place dans un volume identique, à condition que les constructions :

- respecte le caractère paysager de la zone
- ou constituent les structures indispensables à l'exploitation ou à la maintenance de la zone (par exemple logement de gardien, restaurant, bar, sanitaire…).
- que les aménagements soient conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et notamment en ce qui concerne les nuisances sonores de toutes natures.

2.2- Les travaux de consolidation des berges, l'aménagement de pontons et d'infrastructures fluviales qui n'aient pas pour effet d'accroître les risques d'inondation.

3- En zones ULb

3.1- 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.

3.2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration 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.

3.3- Les constructions à destination d'habitation*, de bureaux*, de commerce* et hôtelier*, les constructions nouvelles, l'extension, l'aménagement, le confortement des constructions existantes ou leur reconstruction sur place dans un volume identique, à condition que les constructions :

- répondent à la vocation de sport ou de loisir qui est celle de la zone
- ou constituent les structures d'accueil et d'accompagnement indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisir (par exemple logement de gardien, restaurant, hôtel, bar...).
- que les aménagements soient conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et notamment en ce qui concerne les nuisances sonores de toutes natures.

ARTICLE UL 3- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 telles sortes 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 UL 4- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 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 UL 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UL 6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

***1.1-* Zone ULa:**

- Soit à l'alignement*, des voies publiques actuelles ou futures opposé ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit ou en recul*. Dans cette hypothèse, le retrait devra être identique à celui existant

***1.3-* Zone ULb :** à 4m minimum de l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.

2- Dans toutes les zones :

2.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* sur l'alignement* existantes (telles que transformation de balcons en loggia*) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. :

- Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;
- Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

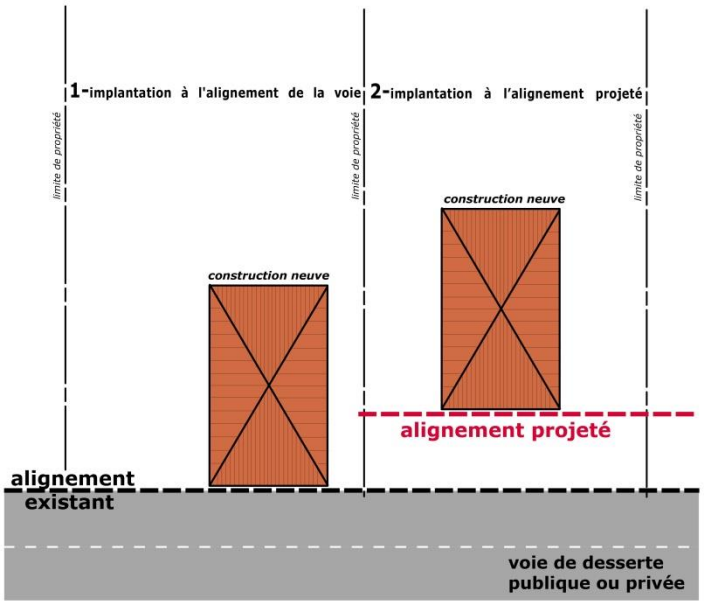
2.2- A l'exception des constructions réalisé au-dessus de l'A86, les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80m ou 1m pour les balcons et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol fini.

2.3- Les CINASPIC* doivent être implantées

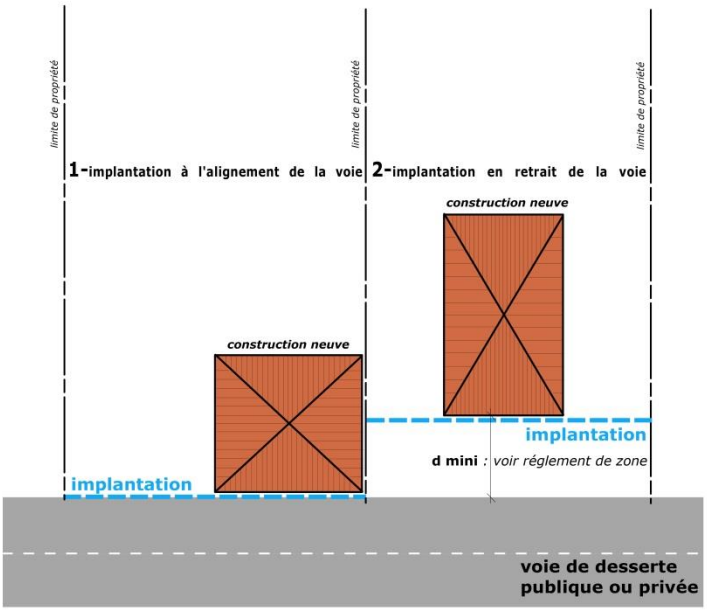
- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

2.4- Les constructions doivent être implantées à 5m des emprises de l'autoroute A86

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.



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UL 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

***1.1- Zone ULa*:**

- Soit sur limites séparative
- Soit ou en retrait. Dans cette hypothèse, le retrait devra être identique à celui existant

1.2 - Zone ULb : en retrait des limites séparatives. Dans cette hypothèse 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 ou partie de façade **(H=L)** avec un minimum de 10m.

2 - Dispositions particulières

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

2.2- 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 deux constructions est régie par l'article 8 du règlement.

2.3- En zone ULb : les constructions annexes* (vestiaires, sanitaires...) d'une hauteur de façade* inférieure à 3,20m peuvent s'implantées sur limites séparatives.

ARTICLE UL 8- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises de petite dimension,*
- *les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Dispositions générales

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 4 m.

2 - Dispositions particulières

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UL 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1.1 - En zone ULa

L'emprise au sol ne peut être supérieure à celle des bâtiments existant.
Une extension limitée à 30% de la surface du bâtiment existant est cependant autorisée.

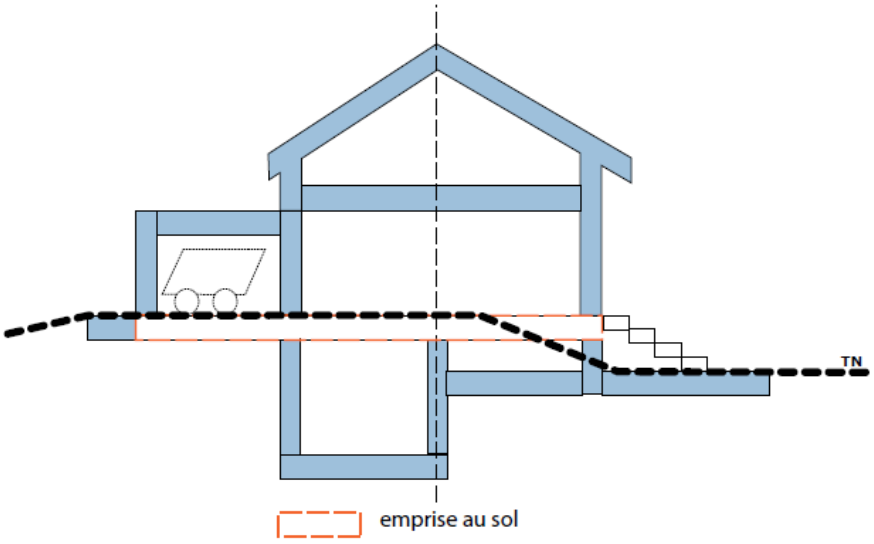
1.2 - En zone ULb

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

2 - Dispositions particulières

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UL 10- 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.*

1- Dispositions générales

1.1- En zone ULa la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 9m à l'égout du toit
- 10m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 10m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 11m au faîtage*.

1.2- En zone ULb la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 12m à l'égout du toit
- 13m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 13m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 14m au faîtage*.

2 - Dispositions particulières

2.1- 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.

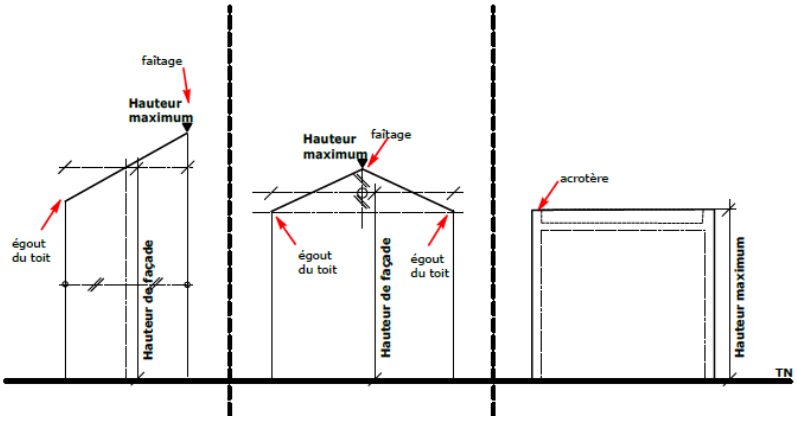
2.2- En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- 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…)

2.3- Pour les terrains en pente, les façades* des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade* ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade*.
En cas d'extension, le calcul de la hauteur se fera à partir du point médian de la façade de l'extension.

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

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE UL 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou 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

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

3- Toitures

3.1 Dispositions générales

3.1.1 Types de toitures

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées

Toitures végétalisées : les toitures végétalisées sont autorisées uniquement à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel Urbain) » joint en fin de règlement.

3.1.2- Aspect des toitures

- Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des constructions nécessaires aux CINASPIC*, les toitures des autres constructions doivent être d'aspect tuiles, ardoises, zinc, cuivre ou équivalent.

3.1 Dispositions particulières

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées :

- si leur intégration au bâti environnant le justifie
- si elles sont végétalisées et / ou sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable
- ou si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment

4- Façades*

4.1- Aspect et matériaux:

4.1.1- Les façades* latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes* 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*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

4.1.3- Sont interdits :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit,
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et 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

4.2- Ravalement

En cas de ravalement, toutes les façades* doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades* aveugles).

5- Clôtures

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 doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade* et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz…) et les boites aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m à partir du trottoir, elles seront à claire-voie*.
- Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

c) Aspect

- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.
- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite. Les aspects interdits pour ces obstructions sont : les canisses, panneaux, films, etc. d'aspect plastique.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 devra 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. Dispositions Diverses

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 UL 12- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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.

Pour les rampes à sens unique le rayon de courbure extérieur ne peut être inférieur à 8,50 mètres.
Pour les rampes à double sens le rayon de courbure extérieur ne peut être inférieur à 11 mètres.

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- Normes de stationnement des constructions à destination:

-**d'hôtel***	1 minimum place pour 2 chambres
Autre destination :	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3.2- Dispositions particulières

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

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

Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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- 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.

1.5.3- 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.

1.5.4- 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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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» ne 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 UL 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, 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- Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.

1.3- Les dispositions des deux paragraphes précédents (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.

1.4- 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.

1.5 - Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 et 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.

1.6- 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.

1.7 - 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.

1.8- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

2- Dans toutes les zones :
Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*

ARTICLE UL 14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UL15 – 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 UL16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES USP DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE USP 4- 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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE USP1 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1 - Disposition générale
L'emprise au sol* des constructions résulte des dispositions figurant au plan masse.

2- Disposition diverse :
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

ARTICLE USP 14- Coefficient d'occupation du sol
Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

ARTICLE USP 15 – 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 USP 16 - 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 terrrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP1

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.

La zone USP 1 (« Colmar-National-Docteur-Guionis») est destinée à créer une entrée de Ville sur la route départementale 991 et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP1 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. L'habitat (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue dans les portions de voies repérées au document graphique « commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée ».

2. 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.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées

4. Les constructions destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP1 2- Occupation et utilisation du sol soumises à 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 autorisation ou à déclaration 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP1 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP1 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP1 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul

2- Dispositions particulières

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en recul, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une implantation* obligatoire à l'alignement*, ou en recul, des reculs de la façade* pourront être autorisés à condition que 70% au minimum de la surface de la façade* concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant l'implantation* obligatoire

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Dispositions diverses :

3.1.* Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques
Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

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

ARTICLE USP1 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse et sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres.

2- Disposition diverse :

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 1,90 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

ARTICLE USP1 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP1 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP1 10- 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Dispositions générales

1.1 La hauteur* maximale des constructions est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP1 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations. Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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- 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.

1.3- Mise en valeur de l'espace urbain
Les bâtiments implantés à l'alignement* de part et d'autre de l'avenue de Colmar renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

Il n'est pas fixé de règle.

3- Toitures

3.1- Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3- Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

4.1- 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*.

4.2- Qualité des matériaux
On trouvera en façade* des matériaux d'aspect noble. Les aspects d'enduits devront être d'aspect lisse ou grattés fins.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

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

4.5- Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Clôture traditionnelle

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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
Les hauteurs* maximales autorisées des clôtures implantées le long d'une pente seront mesurées au milieu de chaque élément de clôture.

5.1.4- Les canisses sont interdites.

5.2- Dispositions particulières

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

6. Dispositions Diverses

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*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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 USP1 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension :

- si celle-ci est inférieure ou égale à 20m² surface de plancher, la règle n'est pas applicable.

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
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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100 % surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*:	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-**d'entrepôt***	9% de la surface de plancher
-**d'hôtel**	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions

- 51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2- Conditions de réalisation des places

80% au moins des places totales de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

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.

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP1 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

1.1- Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

1.2- Les dispositions du paragraphe précédent 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.

1.3- Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol couverture de parking) 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.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE USP1 14- Coefficient d'occupation du sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP1 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 2

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.

La zone USP 2 (« Passage-Place-de-l 'Eglise-Médiathèque») est destiné à dynamiser le centre-ville et à accueillir des commerces, des logements, une place publique. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP2 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. L'habitation* (partie habitable seulement, logement de gardien et accessoires exclus, tels que hall d'entrée…) en rez-de-chaussée des bâtiments dans les portions de voies repérées au document graphique « commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée ».

2. 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.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées

4. Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP2 2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration 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 autorisation ou à déclaration, 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 sont autorisées au-dessus du passage public définit au plan de masse à condition que la hauteur* laissée libre soit au moins égale à 4m.

4. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

ARTICLE USP2 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale :

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse:

- soit à l'alignement* ;
- soit en retrait de 0,50m minimum.

2- Dispositions diverses :

2.1. Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Pour les voies et emprises publiques communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.

Pour les autres voies et emprises publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

2.2. Les CINASPIC* peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP2 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique,
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres,

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP2 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP2 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP2 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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 atteinte aux sites, paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et des constructions à préserver, pourra motiver le refus de permis de construire.

1.2. 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.

2- Volumes

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

2.2. La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade* principale du bâtiment est interdite.

3- Toitures

3.1. Les toitures terrasses sont interdites, sauf élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment.

3.2. Les toitures doivent comporter deux versants ou plus, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant.

3.3. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 30° et 45°.

3.4. La couverture sera traditionnelle, de préférence d'aspect petites tuiles plates de ton brun vieilli ou rouge.

3.5. Des pentes et des aspects de matériaux différents (ardoise, zinc) pourront être acceptés exceptionnellement pour des motifs d'architecture ainsi que pour les vérandas* (verre)

3.6. Les ouvertures dans les toitures seront soit des lucarnes*, soit des châssis tabatières* ; les chiens assis* et les pénétrations* sont interdits. Les verrières de petites dimensions sont admises.

3.7. Les souches de cheminée doivent être placées près du faîtage*.

3.8. Si les machineries d'ascenseur et/ou les locaux techniques sont placés en toiture, ils seront localisés à l'intérieur des volumes de toiture.

3.9. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

4- Façades*

4.1. Aspect des matériaux :

a) Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

b) Sont interdits : l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect: de carreaux de plâtre, de parpaings, d'imitations de matériaux (telles que fausses pierres, faux pans de bois), d'enduit au rouleau ou à la tyrolienne, de glaçages et de matériaux polis ou brillants de superficie importante.

c) Les façades* latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes*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*.

4.2. Composition :

a) La composition verticale des façades* doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade* devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

b) Hors façades* commerciales, le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine de la façade* devra être compris entre 20% et 40% sur le domaine public.
En cas de restauration, l'ornementation* devra être conservée, voire reconstituée si elle est altérée.

4.3. Ouvertures :

a) Pour les façades* visibles depuis les voies publiques et privées et hors façades* commerciales, les baies* doivent avoir des proportions majoritairement verticales ; pour les fenêtres, le rapport entre la hauteur* et la largeur de la baie* doit être compris entre 3/2 et 2/1.

b) Des proportions différentes peuvent être autorisées exceptionnellement pour des motifs architecturaux. Les baies* devront être animées par des volets persiennés en bois, sauf dans le cas de composition contemporaine, compatible avec le caractère ancien.

4.4. Façades commerciales :*

a) Aspect et matériaux

- Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
- La composition de la devanture et ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade* de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents

b) Hauteur*

- Les aménagements des façades* commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur* les appuis de fenêtre* du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur* de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
- Toutefois, la hauteur* maximale à partir du sol ne peut excéder 5m.

c) Divers

- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.
- Les canisses sont interdites sur balcon.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*

- Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Clôture traditionnelle

- 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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

- En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
- 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

- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*
- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP2 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE USP2 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche de 200m² de terrain.
Les dispositions du paragraphe suivant 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.

Lorsque des sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) seront destinés à être traités en espace vert*, ils 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.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE USP2 14- Coefficient d'occupation du sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP2 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 6

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.

La zone USP 6 («Lionel-Terray »), correspond à une zone mixte d'activités, logements et de commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP6 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées

3. Les constructions à destination principale d'industrie*, d'entrepôt*.

ARTICLE USP6 2- Occupation et utilisation du sol soumises à 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 dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées

4. 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 du présent PLU en la forme révisée.

5. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

ARTICLE USP6 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale :

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse.

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait minimum de 1 mètre.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP6 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale :

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse.

2- Disposition diverse :

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

ARTICLE USP6 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE USP6 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 10- 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.*

1 - Dispositions générales

1.1 La hauteur* maximale est indiquée sur le plan de masse. On prendra pour rez-de-chaussée (indiqué R sur le plan de masse) le 1er niveau à partir du niveau de la rue desservant le batiment.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP6 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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).

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Insertion dans le site

Mise en valeur de l'espace urbain :
Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines du secteur.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades

4.1. En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués. Les canisses sont interdites sur les balcons.

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

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) clôture traditionnelle
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

6. Dispositions Diverses

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 USP6 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce*	inférieurs à 2 000m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100 % surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher 32% dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation*. Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval sur ce périmètre, les prescriptions de l'article 1.3.2-b) ci-dessous sont applicables. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
- CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

Habitation*	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
Bureau, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
Autre destination	en fonction des besoins estimés

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 - Conditions de réalisation des places

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

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

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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP6 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Les espaces libres seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol), couverture de parking) 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.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE USP6 14- Coefficient d'occupation du sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP6 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONES USP 8

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.

La zone USP 8 (« Pompidou-Bons-Raisins ») est destiné à dynamiser le pôle "Place des Maîtres-Vignerons / Marché des Godardes" le village du Plateau-Mont-Valérien en accueillant des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP8 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

3. Les constructions à destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt, à destination d'hôtel, bureau et les constructions et installations nécessaires aux CINASPIC*

4. L'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue dans les portions de voies repérées au document graphique « commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée ».

ARTICLE USP8 2- Occupation et utilisation du sol soumises à 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 autorisation ou à déclaration 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP8 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP8 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et des conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP8 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP8 6 - 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en retrait conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. 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 1m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

ARTICLE USP8 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale
Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :
- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres,

2 - Disposition particulière
Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une «implantation obligatoire» sur limite séparative périphérique, les façades seront obligatoirement implantées sur limite séparative périphérique conformément à ces prescriptions.

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

ARTICLE USP8 8- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension,*
- *les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,*
- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Dispositions générales
La construction de bâtiments non contigus à l'intérieur d'un même périmètre d'emprise au sol est interdite.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2- Disposition diverse :

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

ARTICLE USP8 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP8 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale est indiquée sur le plan de masse. On prendra pour rez-de-chaussée (indiqué R sur le plan de masse) le 1er niveau à partir du niveau de la rue desservant le batiment.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP8 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain
Les bâtiments implantés à l'alignement* renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

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

3- Toitures

Traitement des toitures :

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. 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. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

3.4- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

4- Façades*

4.1. Modénature* des façades* : Les modénatures* des façades* s'inspireront de l'architecture traditionnelle, dont on s'efforcera d'intégrer certains éléments, tout au moins en rappel.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

4.2. Qualité des matériaux de façade*On trouvera en façade* des matériaux d'aspect noble. Les aspects d'enduits devront être grattés fins.

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

4.4. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP8 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension si celle-ci est inférieure ou égale à 20m² surface de plancher, la règle n'est pas applicable.

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
d'artisanat*	au minimum 19% de la surface de plancher
CINASPIC*	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 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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
Bureau, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel :	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1 Un local pour vélos et poussette devra être crée. Ce local devra représenter 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace devra être : • 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. Cet espace pourra être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit : • 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. 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. *Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.*
Autre destination	En fonction des besoins estimés

1.4.3- Disposition particulière

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

2- Conditions de réalisation des places

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

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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP8 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP8 14- Coefficient d'occupation du sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP8 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP8 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 12

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.

La zone USP 12 (« Rue de L'Yser »), proche du Clos des Terres-Rouges, est destinée à accueillir de nouveau logements et de bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP12 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

3. Les constructions à destination, d'industrie*, d'artisanat*, d'entrepôt*, de commerce*, et CINASPIC*

ARTICLE USP12 2- Occupation et utilisation du sol soumises à 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 autorisation ou à déclaration 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 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).

4. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP12 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 4 Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et des conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises* constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement*.
- soit en recul.

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP12 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- soit à l'alignement*.
- soit en retrait.

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90 mètres.

ARTICLE USP12 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - Disposition générale

La construction de bâtiments non contigus* à l'intérieur d'un même périmètre d'emprise au sol* est interdite.

2 - Dispositions particulières

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

ARTICLE USP12 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP12 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures à porter atteinte

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, l'unité des caractéristiques architecturale des bâtiments implantés sur le site de l'hippodrome de Saint-Cloud.

2- Volumes

2.1. Il n'est pas fixé de règle.

2.2. Cependant, en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.

3- Toitures

3.1. Traitement des toitures
Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Toitures végétalisées: nonobstant les règles ci-dessus, les toitures végétalisées sont autorisées à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel Urbain) » joint en fin de règlement.

4- Façades*

4.1. Modénature* des façades*
La modénature* des façades* s'inspirera de l'architecture du site, dont on s'efforcera d'intégrer certains éléments, tout au moins en rappel.

4.2. Qualité des matériaux de façade*
On trouvera en façade* des matériaux d'aspect noble. Les aspects d'enduits devront être grattés fins.

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

4.4. En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.
Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*
Les clôtures sur les voies ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur* supérieure à 0,80 mètre à partir du trottoir sauf élément singulier. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m. Les piliers des portails d'entrée et de clôtures ne peuvent pas dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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 Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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

7 - Terrasses et balcons
A partir du R+1 les terrasses plantées et les balcons, en fond de parcelle* des constructions implantées le long de la rue de l'Yser, devront comporter un dispositif pare-vue d'une hauteur* minimale de 2m.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP12 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Dispositions générales

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
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	5,00 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:

1.3.1. Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres

1.3.2- Dispositions particulières : 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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales
2% de la superficie de la norme minimale définie à l'article 3.

1.4.3- Disposition particulière
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 :
Les places de stationnement commandées sont interdites.

2- Conditions de réalisation des places
100% du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surface de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol

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.

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

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 l'exercice de l'activité. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP12 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales
Les espaces libres* seront traités majoritairement en espace vert.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche de 200m² de terrain.

Les sols artificiels (dalle de sous-sol) couverture de parking) 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.

Les espaces verts à protéger * : Les espaces verts* à protéger au titre de l'article L.151-23 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.

2- Dispositions particulières

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

ARTICLE USP12 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP12 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 13

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.

La zone USP 13 (« Place-Jean-Jaurès »), proche du marché Jean-Jaurès, est destinée à accompagner la dynamisation du secteur et à accueillir des logements, des commerces, et des équipements publics. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP13 1- Occupation et utilisation du sol interdites

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées

3. Les constructions à destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt*, d'artisanat*, de bureau, d'hôtel.

ARTICLE USP 13 2- Occupation et utilisation du sol soumises à 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 autorisation ou à déclaration 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 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).

4. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP13 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP13 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP13 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP13 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul de 0,50m minimum.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en recul, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en retrait conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses:

3.1. Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques**

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2- 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 USP13 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres,

2- Disposition diverse:

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP13 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP13 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP13 10- 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.*

1- Dispositions générales

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.1 La hauteur* maximale est indiquée sur le plan de masse. On prendra pour rez-de-chaussée (indiqué R sur le plan de masse) le 1er niveau à partir du niveau de la rue desservant le batiment.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP13 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments implantés à l'alignement* renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

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

3- Toitures

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.

3.2- L'installation sur 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 interdite

3.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

4- Façades*

4.1. Qualité des matériaux de façade*On trouvera en façade* des matériaux d'aspect noble. Les aspects d'enduits devront être grattés fins.

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

4.3. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

b) clôture traditionnelle
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.

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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP13 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP13 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP13 14- Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE USP13 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP13 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 14

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.

La zone USP 14 (l »Place-des-Arts-Neuve-Noblet») est destinée à restructurer le pôle culturel et à accueillir des équipements culturels municipaux, ainsi que des logements, des commerces et des bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP14 1- Occupation et utilisation du sol interdite

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.

3. Les constructions à destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt*, à destination d'artisanat*, d'hôtel*.

4. L'habitat (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue ou espace public sur les portions de voies ou d'espace public repérés au document graphique : "commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée".

ARTICLE USP14 2- Occupation et utilisation du sol soumise à 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 autorisation ou à déclaration est admise 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 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).

4. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

ARTICLE USP14 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP14 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP14 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP14 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul de 0,50m minimum.

2- Dispositions diverses :

2.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* sur l'alignement* existantes (telles que transformation de balcons en loggia*) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. :

- Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;
- Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

2.2. Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP14 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres,

2- Dispositions diverses:

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP14 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP14 9 - Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP14 10 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.*

1 - Dispositions générales

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP14 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain
Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

Il n'est pas fixé de règle.

3- Toitures

Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.
Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

4.1. Qualité des matériaux de façade*
On trouvera en façade* des matériaux d'aspect noble. Les aspects d'enduits devront être grattés fins.

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

4.3. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) clôture traditionnelle
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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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 USP14 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales
Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	0.5 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à30m² 1 place par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	3 places par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum) Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces* dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce* sur une même unité foncière.
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions de bureaux*
Dans le périmètre indiqué sur le document graphique et relatif au stationnement le long de la route départementale 913 : 56 % de la 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 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 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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureau, artisanat*, commerce,* entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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. 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 au regard de la destination de la construction.

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

ARTICLE USP14 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP14 14- Coefficient d'occupation du sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP14 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP14 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 15

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.

La zone USP 15 (« Gabriel-Péri»), est destinée à rénover un petit secteur commercial, situé sur l'avenue Gabriel-Péri, et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP15 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue ou espace public sur les portions de voies ou d'espace public repérés au document graphique : "commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée".

2. 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.

3. Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP15 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP15 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP15 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP15 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP15 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul de 0,50m minimum.

2 - Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en recul, les façades seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Dispositions diverses :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*
Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.

Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP 15 7- Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique,
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres.

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90 mètres.

ARTICLE USP 15 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP15 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP15 10- 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP15 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain :
Les bâtiments implantés le long de la RD 913 renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3.2. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades

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

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

4.3. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

b) Composition
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP15 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

	Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-**d'entrepôt***	9% de la surface de plancher
-**d'hôtel**	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions

51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.3- Disposition particulière
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-dessous est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables

2– Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultants des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisées dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.
Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP15 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales
Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.
Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.
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.

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

ARTICLE USP15 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP15 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales
Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP15 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques,

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 18

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.

La zone USP 18 (« entrée de ville»), se situe au croisement de la rue National et l'avenue Paul Doumer en entrée de ville. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP18 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux CINASPIC*.

3. Les constructions à destination d'industrie*, à destination principale d'entrepôt* à destination d'artisanat*, d'hôtel, de commerce*.

ARTICLE USP18 2- 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. 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP18 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP18 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP18 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP18 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en retrait de 0,50m minimum.

2- Dispositions Diverses:

2.1. Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies sont autorisées. Les saillies sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.

Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

2.2. Les CINASPIC* peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP 18 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *les marquises* de petite dimension, Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres,

2- Dans toutes les zones :

Les CINASPIC* peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90 mètres.

ARTICLE USP 18 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP18 9 - Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP18 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP18 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Le bâtiment renforcera par sa conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette rue.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition

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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP18 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP18 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP18 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP18 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP18 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques,

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 19

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.

La zone USP 19 (« rue de l'Est»), est destinée à accompagner la requalification et l'extension d'une partie des bâtiments de bureaux sur le site. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP19 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. Les constructions à destination de d'habitat, de commerce*, d'artisanat*, d'hébergement hôtelier*, d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP19 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

ARTICLE USP19 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP19 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP19 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP19 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse en retrait de 0,50m minimum.

2- Disposition diverse :

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 USP 19 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres s'il en existe ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse :

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90 mètres.

ARTICLE USP 19 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP19 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP19 10- 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale est indiquée sur le plan de masse. On prendra pour rez-de-chaussée (indiqué R sur le plan de masse) le 1er niveau à partir du niveau de la rue desservant le batiment.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP19 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Le bâtiment renforcera par sa conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette rue.

2- Volumes

3.1. Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3.2. L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

3- Toitures

3.1. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

b) Composition

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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.

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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP19 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP19 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP19 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP19 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP19 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 20

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.

La zone USP 20 (« Brossolette / d'Estienne d'Orves»), est destinée à accompagner la requalification de la place Nicolas-Sauvage et de l'ilot D'Estienne-d 'Orves. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP20 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. L'habitat (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue dans les portions de voies repérées au document graphique « commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée ».

3. Les constructions à destination, d'artisanat*, d'hébergement hôtelier, d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

4. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP20 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP20 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP20 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP20 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP20 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul de 0,50m minimum.

2 – Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en retrait conformément à ces prescriptions.

3- Disposition diverse :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques* :*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. 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 USP 20 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale
Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :
- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90 minimum,
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres.

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

ARTICLE USP 20 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP20 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP20 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP20 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Le bâtiment renforcera par sa conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines des voies.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les toitures à pente représenteront 40% au moins de l'emprise au sol* du bâtiment.

3.2. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

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

4.3. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*

b) clôture traditionnelle
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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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 USP20 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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:

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	56% de la surface de plancher, minimum 2 places
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions :
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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 l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les constructions autres qu'à destination de service public.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP20 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP20 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes

ARTICLE USP20 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP20 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 21

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.

La zone USP 21 (« Béquet / Mouillon / Maurepas»),est un zone mixte (bureaux et/ou logements, commerces) située entre l'avenue Paul Doumer, la rue Becquet, la rue Maurepas et la rue Mouillon. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP21 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. L'habitat (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée…) en rez-de-chaussée sur rue dans les portions de voies repérées au document graphique « commerces* ou services obligatoires en rez-de-chaussée ».

3. Les constructions à destination, d'hébergement hôtelier*, d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

4. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP21 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

3. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

4. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

ARTICLE USP21 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP21 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP21 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP21 6- 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.*

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

- *Les 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.*
- *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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Dispositions générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse à l'alignement*.

2- Dispositions particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en retrait conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP 21 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Dispositions générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique,
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres.

2- Disposition diverse

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

ARTICLE USP 21 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP21 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP21 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale est indiquée sur le plan de masse. On prendra pour rez-de-chaussée (indiqué R sur le plan de masse) le 1er niveau à partir du niveau de la rue desservant le batiment.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP21 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Le bâtiment renforcera par sa conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette rue.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. A l'exception du bâtiment conservé, les toitures à pente sont obligatoires dans une bande de 12m comptée à partir des voies.
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.

3.2. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

3.3. Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

4- Façades*

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

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

4.3. Les canisses sont interdites sur balcon.

5- Clôtures

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) clôture traditionnelle
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP21 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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	5,00 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3 - Surfaces de stationnement véhicules

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m²/place.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

d'habitation*:	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum) Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces* dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce* sur une même unité foncière.
de bureaux*	Au minimum 1 place /55m² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m² de surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
d'artisanat*	au minimum 19% de la surface de plancher
d'entrepôt*	au minimum 9% de la surface de plancher
CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

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 /80m² de surface de plancher	1 place /80m² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m² de surface de plancher	1 place /60m² 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 :

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

2– Condition de réalisation des places :

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

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP21 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USP21 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP21 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP21 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 22

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.

La zone USP 22 (« Masséna / Richelieu»), est une zone mixte de logements, commerces et équipements de loisirs. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP22 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP22 2- 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. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

3. 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

ARTICLE USP22 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP22 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

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

ARTICLE USP22 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE USP22 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 – Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul.

2- Disposition diverse

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 USP 22 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1.90m au minimum.
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse

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

ARTICLE USP 22 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP22 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP22 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

2- Disposition particulière

En cas d'implantation* de cellules commerciales en rez-de-chaussée, la hauteur* maximale des bâtiments indiquée en cote NGF* sur le plan de masse est majorée de 1.30m

ARTICLE USP22 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines du secteur.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur les balcons.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) clôture traditionnelle
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP22 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum) Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces* dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150m². Le seuil de 150m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce* sur une même unité foncière.
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions

- 51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultants des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP22 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Dispositions générales

1.1 - Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

1.2 - Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 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.

1.3 - 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

1.4- 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.

1.5 - 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.

1.6 - 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.

2. Disposition particulière

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

ARTICLE USP22 14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE USP22 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP22 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 23

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.

La zone USP 23 (« Empereur») correspond à une zone de bureaux* située route de l'Empereur. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP23 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. Les constructions à destination d'industrie*, de commerce*, d'artisanat*, d'hébergement hôtelier*, de CINASPIC*, d'entrepôt* et à destination principale d'habitation*.

3. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP23 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

ARTICLE USP23 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- *les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse en retrait de 0,50m minimum.

2- Disposition diverse

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 USP 23 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP 23 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP23 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 10- 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP23 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain :
Le bâtiment renforcera par sa conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera obligatoirement végétalisée.

4- Façades*

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

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur* de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

6. Dispositions Diverses

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 USP23 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales
Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement.Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-de bureaux*	46 % surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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. 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.

2 – Condition de réalisation des places :

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.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP23 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP23 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP23 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques,

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 24

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.

La zone USP 24 (« Carrières») est une zone d'habitation située avenue de Versailles et rue des carrières. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP24 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.

2. Les constructions à destination d'industrie*, de commerce*, d'artisanat*, d'hébergement hôtelier*, d'entrepôt*.

3. Le changement de destination du bureau vers l'habitation*.

4. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées.

ARTICLE USP24 2- 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. 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP24 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse.

2- Disposition diverse

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 USP 24 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse

Les CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP 24 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP24 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 10- 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.*

1 - Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP24 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leurs traitements, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Toitures
Il n'est pas fixé de règle.

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

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP24 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales

Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement

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
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 :

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Sens unique	3,50 m
Double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination :

-d'habitation*	0.5 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à30m² 1 place par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
- CINASPIC*	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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3.2- Dispositions particulières : 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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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. 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.

1.5.4. 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.

2- Condition de réalisation des places :

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP24 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Disposition générale

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert* 40% au moins de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200m² de terrain. Un minimum de 20% de la superficie du terrain, doit être traité en espace vert* en pleine terre*.

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.

2- Disposition particulière

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

ARTICLE USP24 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP24 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 25

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.

La zone USP 25 (« Bonaparte / Manet») correspond à une zone mixte de logement et de commerce située avenue Napoléon Bonaparte, où le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP 25 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP25 2- 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. 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

En cas de réhabilitation avec extension, cette règle s'applique uniquement à la surface concernée par l'extension.

4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

ARTICLE USP25 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP25 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP25 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP25 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- Disposition diverse

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.
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 USP25 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse.

2- Disposition diverse

Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées sur limites séparatives* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE USP 25 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP 25 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP 25 10- 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.*

1- Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP25 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines du secteur.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les garde-corps de sécurité des toitures doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.2. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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 2m.En cas de contexte architectural particulier, la hauteur* de la clôture pourra atteindre une hauteur maximale de 2,50m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP 25 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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	5,00 m

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt*	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP 25 13 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 :

- Soit - 0.40m pour le gazon
  - 0.60m pour les plantations arbustives
  - 1.00m ponctuellement pour les arbres de moyen développement*
- Soit - 0.80m moyen pour l'ensemble de l'opération

2- Dispositions particulières

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

ARTICLE USP 25 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP25 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP25 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 26

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.

La zone USP 26 (« Bd Richelieu / Place Besche») correspond à une zone mixte située place Besche et Boulevard Richelieu destinée à développer l'offre de logement et à accompagner l'aménagement urbain du boulevard Richelieu et de la place Besche. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

ARTICLE USP26 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP26 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.
, cette règle s'applique uniquement à la surface concernée par l'extension.

4. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

ARTICLE USP26 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP26 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP26 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE USP26 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- disposition diverse :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les constructions à destination des CINASPIC* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE USP 26 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse :

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

ARTICLE USP26_8 - Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP26 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP26 10- 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.*

1- Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP26 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain :
Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines du secteur.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) Composition
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.
Les canisses sont interdites.

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.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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
Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP26 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales

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
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 :
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	5,00 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-**d'entrepôt***	9% de la surface de plancher
-**d'hôtel**	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions

- 51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

1.4.1- Disposition générale

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière

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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP26 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

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,

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

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

ARTICLE USP26 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP26 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP26 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 27

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.

La zone USP 27 (« Colmar / Alsace Lorraine ») est une zone mixte située avenue Albert 1er, avenue de Colmar et avenue Alsace Lorraine, face à la gare RER et au pôle multimodal. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP27 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP27 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

4. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

5. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

6. 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).

ARTICLE USP27 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 6- 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.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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

- *Les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les auvents sont autorisés sur les reculs et sur le domaine public communal à condition que leur profondeur soit de 1.70m maximum et qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 3.50m au-dessus du sol. Pour les autres voies et emprises publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.3. 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 USP27 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*
- *les auvents tels que décrit à l'article 6*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2- Disposition diverse :

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

ARTICLE USP27 8 implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP27 9 Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 10 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.*

1- Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP27 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

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.

2- Volumes

2.1. Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

2.2. Pour les bâtiments existants conservés présentant en toiture des installations techniques existantes ou à créer, il est autorisé, hors gabarit, le traitement architectural de cette 5ème façade, sous les conditions cumulatives suivantes :

- ne dépasse pas un étage soit 3m de hauteur* maximum
- est en recul de 3m minimum par rapport aux façades* ;

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

3- Toitures

3.1. Les garde-corps de sécurité des toitures doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.2. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur les balcons.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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 2m.En cas de contexte architectural particulier, la hauteur* de la clôture pourra atteindre une hauteur* maximale de 2,50m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP27 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales

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
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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	Surface inférieure à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places Surface de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	32% surface de plancher dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des conditions prévues Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt*	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2 – Condition de réalisation des places :
Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs créés en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP27 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales
Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert* seront, sauf prolongation du domaine public, 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.

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

ARTICLE USP27 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP27 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 29

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.

La zone USP 29 (« Gallieni / Coquelicots ») est une zone mixte située rue Gallien destiné à développer l'offre de logement notamment par la transformation de bureaux obsolètes en logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP29 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP29 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

4. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

ARTICLE USP29 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP29 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP29 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP29 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *Les 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.*
- *les marquises* de petite dimension, Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses

3.1 - Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques**

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2 - 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 USP 29 7- 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 effectuées 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),*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse:

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

ARTICLE USP 29 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP 29 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP 29 10 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.*

1- Dispositions générales

1.1 La hauteur* maximale des constructions est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP29 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain :
Les bâtiments renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de ce secteur.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Les canisses sont interdites sur les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) clôture traditionnelle
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.

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 2m.En cas de contexte architectural particulier, la hauteur* de la clôture pourra atteindre une hauteur maximale de 2,50m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP29 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Dispositions générales

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
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	5,00 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt*	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions

- 51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP29 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

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.

2-Dispositions particulières

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

ARTICLE USP29 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP29 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP29 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 30

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.

La zone USP 30 (« Doumer / Allée Des Moulins ») est une zone mixte destiné à assurer la requalification d'un tissu hétéroclite par la construction de logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP30 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt.

ARTICLE USP30 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

4. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

ARTICLE USP30 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP30 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP30 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP30 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul de 0,50m minimum.

2- disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- Disposition diverse :

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2 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 USP 30 7- 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 effectuées 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1 - Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 0,80m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- disposition diverse :

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

ARTICLE USP 30 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP 30 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP 30 10 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.*

1 - Disposition générale

La hauteur* maximale des constructions est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

ARTICLE USP30 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Mise en valeur de l'espace urbain :
Les bâtiments implantés le long de la RD 913 renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette avenue.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades*

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

4.2. Toute façade aveugle devra faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage urbain.

4.3. Les canisses sont interdites sur les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) clôture traditionnelle
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.

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 2m.En cas de contexte architectural particulier, la hauteur* de la clôture pourra atteindre une hauteur* maximale de 2,50m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP30 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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	5,00 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b). Normes maximales de stationnement des constructions
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 – Condition de réalisation des places :
Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP30 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales
Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

2 -Dispositions particulières

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

ARTICLE USP30 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP30 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP30 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 31

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.

La zone USP 31 (« Albert 1ER ») est une zone mixte située avenue Albert 1er. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP31 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie, et à destination principale d'entrepôt.

ARTICLE USP31 2- 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. 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

4. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

ARTICLE USP31 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP31 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP31 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP31 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en recul.

2- Disposition diverse

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation obligatoire » à l'alignement, ou en retrait, les façades seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en recul conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. 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 USP 31 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :

- sur limite séparative périphérique ou en recul de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en recul de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse

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

ARTICLE USP 31 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP 31 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP 31 10 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.*

1- Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

ARTICLE USP31 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Albert 1er renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de cette avenue.

2- Volumes

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades

En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués. Les canisses sont interdites sur les balcons.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a) Hauteur*
Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition
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.

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 2m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente
En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP31 12- 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
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	5,00 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3 - Surfaces de stationnement véhicules

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m²/place.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt*	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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

b) 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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

c) Normes maximales de stationnement des constructions
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE USP31 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Dispositions générales

Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.
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.

2 - Disposition particulière

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP31 14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE USP31 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP31 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE USP 32

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.

La zone USP 32 (« Colmar / Charles Gounod ») est une zone mixte située avenue de Colmar et rue Charles Gounod destinée à assurer la requalification d'un ensemble de logements sociaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

ARTICLE USP32 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 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.

3. Les constructions à destination d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE USP32 2- 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. Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP32 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP32 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP32 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP32 6- 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.*
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *les corniches*,*
- *les débords de toit.*
- *les ouvrages ou locaux techniques liés au stationnement*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse :

- soit à l'alignement* ;
- soit en retrait.

2- Disposition particulière

Lorsque les prescriptions du plan masse définissent une « implantation* obligatoire » à l'alignement*, ou en retrait, les façades* seront obligatoirement implantées à l'alignement* ou en retrait conformément à ces prescriptions.

3- Dispositions diverses

3.1. Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées. Les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m :

- Pour les voies et emprises publiques* communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques*, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique* concernée.

3.2. Les CINASPIC* doivent être implantées

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 USP 32 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1- Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse :
- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum ;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait de 1,90m au minimum.

2- Disposition diverse

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

ARTICLE USP 32 8- implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP 32 9- Emprise au sol* des constructions

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP 32 10 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.*

1- Disposition générale

1.1 La hauteur* maximale des est indiquée en cote NGF* sur le plan de masse.

1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP32 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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

Les bâtiments implantés renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de ce secteur.

2- Volumes

2.1. Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

2.2. Les ouvrages ou locaux techniques liés au stationnement ne sont pas soumis à cette règle.

3- Toitures

3.1. Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans le volume de la construction.

3.2. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple.

3.3. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

4- Façades

En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués. Les canisses sont interdites sur les balcons.

5- Clôtures

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

a). Hauteur*

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur* est comprise entre 0,40 et 0,80m. La hauteur* totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur*.

b) Composition

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 2m. En cas de contexte architectural particulier, la hauteur* de la clôture pourra atteindre une hauteur* maximale de 2,50m.

5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente

En vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur* maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.
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- Les canisses sont interdites.

6. Dispositions Diverses

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP32 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

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
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	5,00 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.
Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.3.1- Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation*:	Les normes minimales de stationnement seront calculées sur la base de 42% de la surface de plancher. Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements
-de commerce* :	inférieurs à 2 000 m² : 56% de la surface de plancher, minimum 2 places de plus de 2 000 m² : 100% surface de plancher + places de livraison (100m² minimum)
-de bureaux*	46% de la surface de plancher Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.
-d'artisanat*	19% de la surface de plancher
-d'entrepôt*	9% de la surface de plancher
-d'hôtel	1 place pour 2 chambres
- CINASPIC*	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 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

b) Normes maximales de stationnement des constructions
51% de la surface de plancher des constructions à destination d'habitation*

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 places ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.4.2- normes minimales

- Habitation* :	0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales* et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel:	2% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

1.4.3- Disposition particulière
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.

2 – Condition de réalisation des places :

Une proportion de 80% au moins du total des places de stationnement obligatoires résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 3- Surfaces de stationnement » devra être réalisée dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

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 au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus

ARTICLE USP32 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

Les espaces libres* seront agrémentés de plantations.

Il y sera planté un arbre de moyen* ou grand développement* par tranche entamée de 200m² de terrain.

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.

2- Disposition particulière

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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE USP32 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP32 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. Dispositions communes.

ARTICLE USP32 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cf. Dispositions communes.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ZONE N
N, NI, NIa

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.

Il s'agit de zones naturelle ou peu équipée, présentant des sites et paysages de qualité (forêt domaniale de Malmaison et sa liaison à travers les coteaux des Gallicourts jusqu'à la RD 913, ainsi que le château de la Malmaison et ses abords).

ARTICLE N 1- Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

ARTICLE N 2- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1 - Disposition générales

1.1 - L'aménagement, le confortement sans extension dans le volume existant et la reconstruction sur place à l'identique des bâtiments existants, à condition que cela se réalise dans le volume existant.

1.2 - Les aires de stationnement publiques dès lors qu'elles n'altèrent pas la qualité du site.

1.3 - Les CINASPIC* (y compris logement de gardien) dès lors qu'ils n'altèrent pas la qualité du site.

1.4 - L'implantation* d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisé et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.5 - Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées nécessaires aux services publics autorisés dans la zone.

1.6 - 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 nécessaires à des travaux autorisés dans la zone.

1.7 - 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.

1.8 - 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).

1.9 - Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation…) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

- 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.

2 - Disposition particulière

En zone Nla est de plus autorisé :

- Les constructions à destination unique d'habitation* y compris leurs accessoires (annexes*, piscines…).
- L'extension, la démolition et la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE N 3- 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 N 4- 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 pas 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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 m^3, 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

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE N 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE N 6- 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.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les 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.*
- *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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1. Dispositions générales

1.1- Zone N :

Les constructions doivent être implantées

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul à l'identique de l'implantation* existante.

1.2- Zones Nl :

Les constructions 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

2- Dispositions particulières

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 1,90 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

ARTICLE N 7- 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 effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.*
- *les marquises* de petite dimension, 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 corniches*,*
- *les débords de toit.*

1. Dispositions générales

1.1.- Zone N :

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait, à l'identique de l'implantation* existante.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

1.2- Zone NI
Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou en retrait de 1m minimum.

1.3- Zone NIa :
Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* conformément aux dispositions ci-dessous :

1.3.1- 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 comportant des baies principales doit être au moins être égale à la hauteur de cette façade **(H=L)** avec un minimum de 8m.

1.3.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades* ne comportant pas de baies principales*:
La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade ne comportant pas des baies principales doit être au moins égale à 1 m.

2- Disposition particulière
Les CINASPIC* doivent être implantées à sur limite séparatives ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

ARTICLE N 8- Implantation* des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes suivants 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.*
- *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.*
- *aux balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.*
- *aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions*
- *aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée*
- *aux corniches*
- *aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*

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

1.1.- Zone N
L'emprise au sol* sera identique à celle existante.

1.2. Zones NI
L'emprise au sol* est fixée à 40% (hors serres*)

1.3- Zone NIa :
- L'emprise au sol* maximale est fixée à 15%
- En outre, l'emprise au sol* maximale d'un bâtiment principal* ne peut pas dépasser 300m².

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

2- Disposition particulière

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

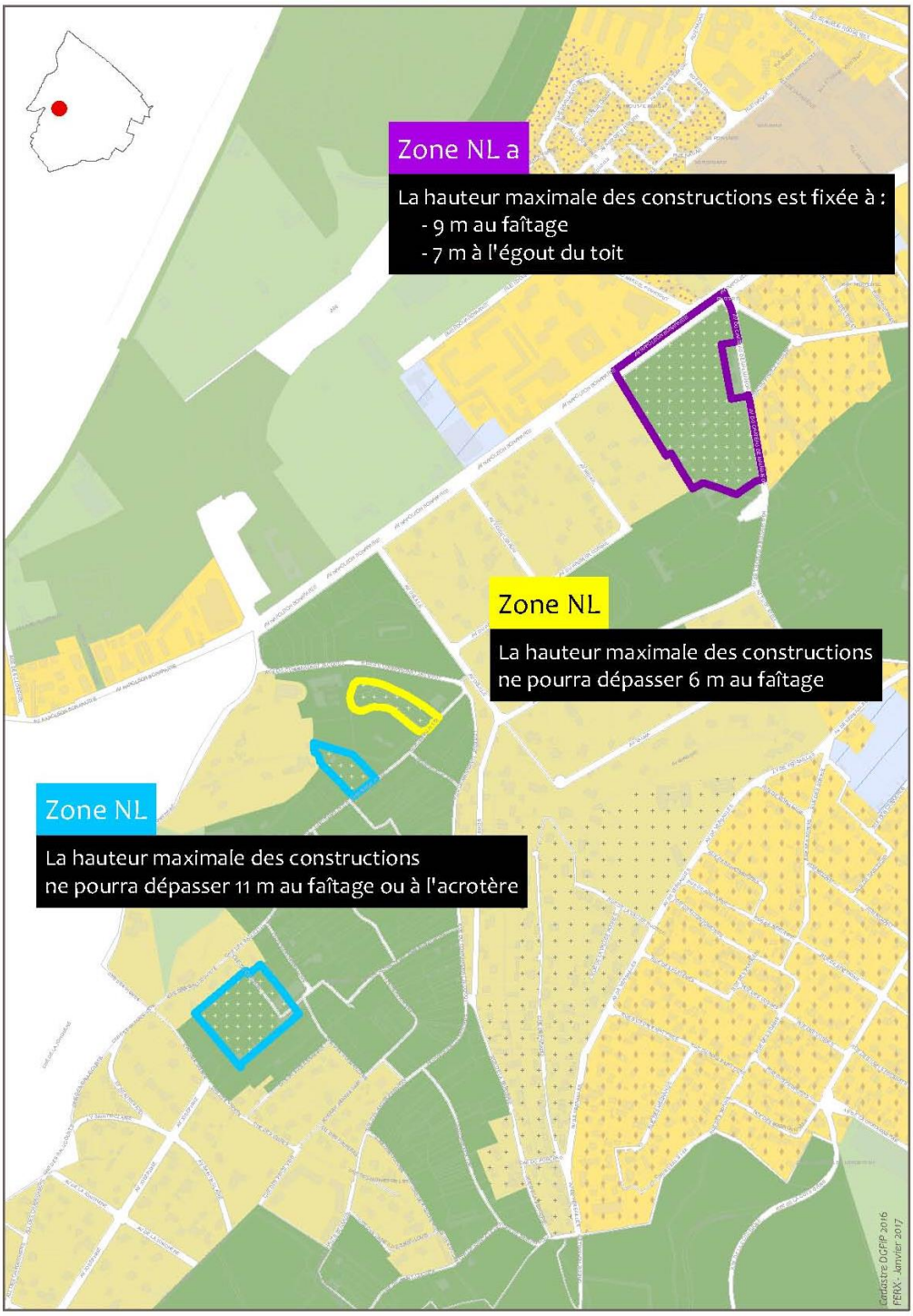
ARTICLE N 10- Hauteur* maximale des constructions

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.*

1- Zone N

Sans objet

2- Zones Nl :



ARTICLE N 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou 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 et doit contribuer à la mise en valeur du patrimoine planté et boisé de la zone.

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- Volume

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

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

3- Toitures

3.1 - Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

3.2 - L'installation de gardes corps rabattable sera privilégié

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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

4.1.4- Sont interdits :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et loggias et 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.

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- Clôtures

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 des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

b) Composition

- Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz…) et les boites aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est limitée à 0,80m. Elles seront préférentiellement doublées d'une haie végétale.
- Sur l'avenue Napoléon Bonaparte (RN13) les clôtures sur voie doivent être constituées d'une grille peinte (teintes sombres) sur partie pleine en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,20m à partir du trottoir.

c) Aspect

- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.
- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

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 par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.
- 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.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

5.2- Dispositions particulières

5.2.1 - Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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.

5.2.3- Dérogation aux règles de hauteurs en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.

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

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 N 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1-Zones N, Nl :

Il n'est pas fixé de règle.

2- Zone Nla :

Pour chaque construction à destination d'habitation* : 4 places de stationnement dont au minimum une place à rez-de-chaussée ou en sous-sol dans les bâtiments. A cet égard, les auvents ne sont pas assimilés à des bâtiments.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ARTICLE N 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Dispositions générales

1.1 - Zones Nl :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2 - En zone N et Nld

1.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

1.2.2 - Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 et 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.

1.2.3- 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.

1.2.4 - 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.

1.2.6- Il sera créé ou conservé au minimum un arbre de hautes tiges pour chaque tranche entamée de 200 m ² de terrain non bâtis, sauf les espaces destinés aux voies privées, dès lors que celles-ci ne sont pas supérieures à 5 m de largeur, et les accessoires.

2- Dispositions particulières

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

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE N15 – 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.

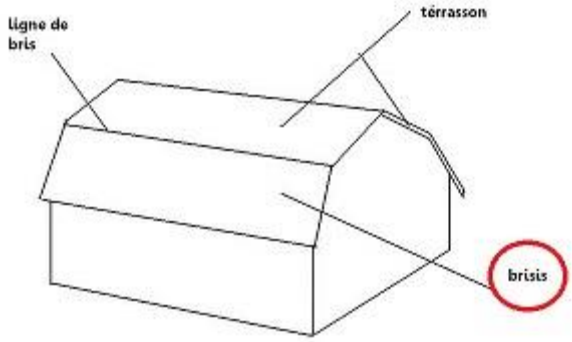
2- L'architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

GLOSSAIRE

Termes	Définition
Acrotère :	Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.
Alignement :	Limite entre le domaine public et une propriété privée.
Annexes :	Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, un auvent, un atelier, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Appui de fenêtre :	Elément de maçonnerie formant la partie inférieure d'une baie.
Arbre Cépée	Arbres dont la souche est composée ou doté de plusieurs troncs
Arbre à grand développement :	arbres atteignant plus de 20 mètres de hauteur à l'âge adulte. Leur croissance est souvent assez lente. Certains présentent un port naturel étalé et seront davantage mis en valeur en sujet isolés (Quercus, Fagus, par exemple).
Arbre à moyen développement :	Arbres moyens ou à croissance très lente, jusqu'à 20 mètres de hauteur maximum. Leur envergure varie de 4 à 6 mètres au niveau du houppier.
Arbre à petit développement :	Petits arbres ou grands arbustes atteignant une hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte. Leur envergure est, pour la plupart, assez limitée (4 mètres), sauf cas particuliers (Pin parasol, Pin blanc, par exemple).
Artisanat :	Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.
Attique :	Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait d'au moins 0.50m.
Baie	Ouverture, fermée ou non, ménagée pour une porte ou une fenêtre.
Baies principales :	Baies et ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception, sont indispensables pour assurer l'éclairement et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail.
Baies secondaires :	Autres baies et ouvertures, qui sont essentiellement : • Les jours de souffrance au sens du Code Civil ; • Les baies desservant des pièces secondaires ; • Les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies secondaires ne peut exceder 1/3 de la superficie de la ou des baies principales.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Bandeau :	Bande horizontale saillante en général recouverte d'une bande de zinc de manière à faire une rupture dans l'écoulement des eaux de pluies sur la façade.
Bâtiment principal :	Bâtiment destiné principalement au séjour, au sommeil et à l'activité. Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment principal les annexes accolées ou leurs parties débordantes du volume du bâtiment principal. Deux bâtiments accolés ne forment un bâtiment principal que s'ils sont accolés entre eux directement, et de manière majoritaire.
Bâtiments contigus:	Bâtiments dont les corps sont attenants de manière substantielle.
Bâtiments non contigus:	Bâtiments dont les corps ne sont pas attenants
Bbiomax (Bbio*) :	Bbio : ou besoin bioclimatique valorise la conception bioclimatique du bâtiment pour en limiter les besoins énergétiques. Le coefficient Bbio évalue le besoin de chauffage, de refroidissement et d'éclairage artificiel du bâtiment.
Brisis :	Partie inférieure, en pente raide, d'un versant de toit brisé de type mansart. Un toit mansardé s'entend comme une toiture coupée possédant un terrassons et un brisis (cf. schéma ci-dessous) 
Bureaux :	Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercés principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.
consommation Conventionnelle d'Energie Primaire (Cep*) :	Il représente les consommations de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et d'éclairage. Ce coefficient s'exprime en kWh/m² an d'énergie primaire noté "Cep". La surface prise en compte est égale à la surface du plancher hors œuvre net.
Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif - CINASPIC	Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) s'entendent comme toutes constructions ou installations destinées à satisfaire le besoin réel de la population. A titre d'exemple sont considérées comme CINASPIC : les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, les établissements de santé, les établissements culturels, les salles de spectacle, les établissements sportifs, les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les foyers, les résidences pour étudiants et travailleurs, les résidences médicalisées pour personnes âgées, les cliniques privées, les établissements d'enseignement, les crèches, ainsi que les

constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris, le projet de prolongation de tramway T1 ….

D'autres équipements peuvent être concernés par ce classement s'ils présentent un caractère d'intérêt général.
Pour chaque projet, le caractère d'intérêt général devra être justifié et discuté en liaison avec la commune.

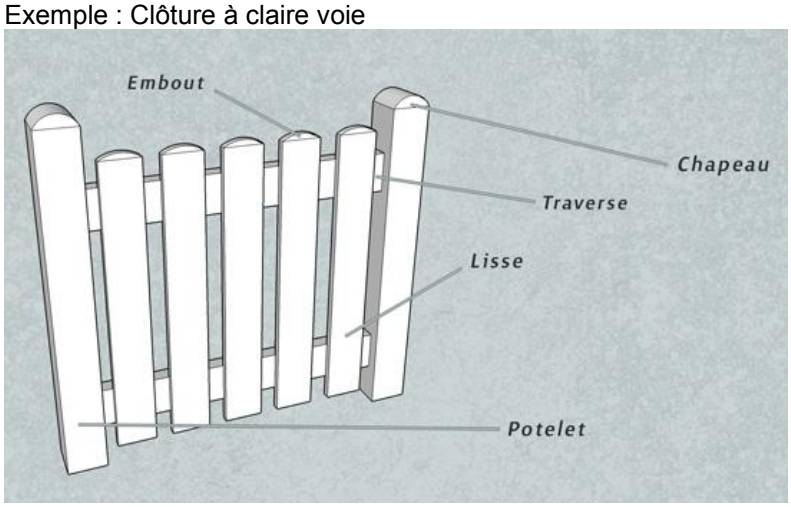
Châssis à tabatière : Châssis de toiture composé d'une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas)

Chiens assis Lucarne à ouverture à une seule pente en saillie sur le toit.

Claire-voie : Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, garde-corps, clôture ajourée…

Clôture à Claire-Voie Clôture à claire voie s'étend comme une clôture formée de pièces non-jointes. Un espace (horizontal ou vertical) de 2 cm minimum entre chaque élément de la clôture devra être respecté.

Exemple : Clôture à claire voie



Comble : Volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C », ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-dessus).

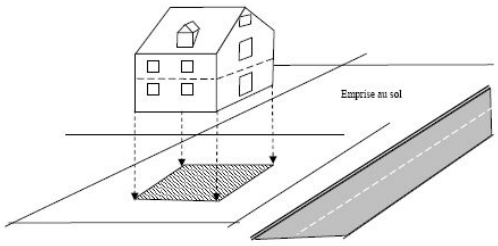
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.

Corniche : A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Côte NGF Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques ayant pour point de référence le niveau de la mer à Marseille.

Les cotes NGF indiquées sur les documents graphiques du PLU permettent de déterminer la hauteur maximale d'une construction.
Le calcul de la hauteur maximale via la cote NGF, correspond à la différence de hauteur entre la cote NGF du sol naturel indiqué sur le document graphique et la cote NGF maximale également indiqué sur le document graphique.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Coupe lithologique	Coupe qui représente la nature des formations rocheuses affleurâtes d'un secteur donné «argiles, marnes, calcaires
Eaux pluviales	Les eaux pluviales correspondent aux eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…
Eaux usées :	*Eaux usées domestiques.* Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matières fécales). *Eaux usées non domestiques.* Les eaux usées non domestiques comprennent toutes les eaux usées à l'exclusion des eaux pluviales, ménagères et vannes. Sont également concernés les rejets d'eaux claires telles qu'eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires
Egout du toit :	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emplacements réservés:	Secteurs réservés destinés à permettre la réalisation de projets d'infrastructures publiques (route, parc, parking, école…). Des emplacements réservés peuvent également être instaurés afin de permettre la réalisation de programme de logements en vue d'assurer la mixité sociale d'un quartier. Ces emplacements réservés (ER) sont délimités sur les documents graphiques du PLU. Les terrains touchés par un emplacement réservé ne peuvent faire l'objet d'un projet incompatible avec sa destination future La partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est pas prise en compte dans le calcul de l'article 9.
Emprise publique	L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires…
Emprise au sol :	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exclusion faite : • des ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions • des balcons jusqu'à 1,5 m de profondeur • des escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée • des corniches • des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements • les piscines et les terrasses d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du terrain naturel. 
Encorbellement :	Partie saillante d'une construction qui prend appui sur un support (en bois, pierre métal…) encastrée dans la maçonnerie du bâtiment.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Entrepôt	Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
Espaces boisés classés :	Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts Selon le Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements. Le classement en espaces boisés classés a plusieurs conséquences. Il interdit notamment les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
Espace libre :	Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.
Espace Libre existant ou à créer :	Un espace libre existant ou à créer correspond à un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée. Les dispositions du règlement applicables à ces espaces ont à vocation à garantir les particularités et l'esthétisme du paysage urbain, le cadre de vie des habitants, et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.
Espace vert :	Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et des arbustes d'essences variées, ou sentes piétonnes.
Espace vert à protéger :	Un espace vert à protéger est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme, pour sa qualité paysagère, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.
Exhaussement de sol :	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100m et que sa hauteur excède 2m (C.urb, art R. 421-19 et s.
Exutoire :	Orifice ou conduit débouchant à l'extérieur et servant à l'évacuation de l'eau.
Façade (ou partie de façade) :	Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment hors toitures et ses éléments. L'existence d'une baie principale qualifie de principale toute la façade qui la comporte. Seront considérées comme façades différentes des façades non parallèles, ou si elles le sont dont les nus décrochent de 0.80 m minimum.
Faîtage	Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.
Habitation :	Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher (SDP) d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher (SDP) occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

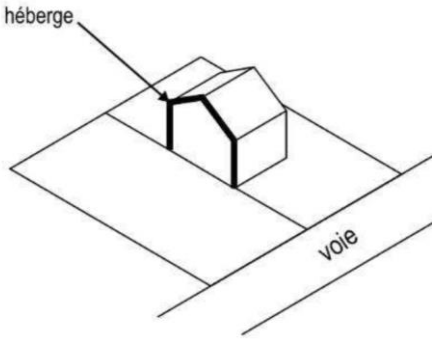
Hauteur :

Distance entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout du toit, le faîtage ou l'acrotère selon les prescriptions du plan local d'urbanisme.

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de façade est mesurée jusqu'à une horizontale médiane située entre le faîtage est l'égout du toit le plus élevé.

Héberge :

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés
Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.



Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

îlot

Ensemble de parcelles, bâties ou non, délimitées par des voies publiques ou privées.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.

Jours de souffrance :

Percement, dans une façade, qui apporte la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.

Le Code civil en réglemente strictement la position, la composition et la dimension (C civ, art. 675 et s.) en limite séparative.

Au sens du présent règlement, lorsque sont autorisés des jours de souffrance, ces ouvertures seront également établies de telle sorte qu'elles apportent la lumière dans le local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Ces jours de souffrance ne pourront de plus être situés qu'à 2,60 m au moins au-dessus du plancher si la pièce se situe au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au moins au-dessus du plancher pour les pièces situées en étages.

Limites séparatives de propriété:

Limite entre l'unité foncière du projet et la propriété privée ou publique qui lui est contiguë.

Loggia :

Synonyme de loge ; la loggia est un balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Lucarne :	Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles.
Marquise :	Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron pour servir d'abri contre la pluie. L'armature en métal est scellée profondément dans le mur et souvent soutenue par des consoles.
Modénature :	Eléments de décoration de la façade (moulures, reliefs, sculptures ou appareillages particuliers).
Mur-bahut :	Paroi verticale porteuse.
Ornementation :	Ensemble des détails de décoration que constituent les éléments accessoires peints, sculptés, moulés ou moulurés, dont la fonction est purement esthétique.
Parcelle :	Une parcelle correspond à une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un ou plusieurs personnes publiques ou privée. Un ensemble des parcelles peut être désigné comme un « parcellaire » ou « unité foncière ».
Pénétrations	Traitement en creux situé sous le plan de la toiture, mais non couvertes par celle-ci.
Pièces principales :	Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.
Pièces secondaires :	Sont considérées comme pièces secondaires, celles ne répondant pas à la définition de pièces principales, notamment en ce qui concerne l'habitation : - les cuisines - les salles d'eau - les cabinets d'aisance - les buanderies - les dégagements et les escaliers - les dépendances - les lingeries - les celliers - ……
Pignon :	Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.
Pleine terre :	Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol. Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre Les aires de stationnement et leur cheminement, sont exclus des surfaces de pleine terre.
Rampant :	Elément dont l'axe principal est oblique ou en pente.
Reculement (marge de) :	Recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
RT 2012 sans dérogation	Lorsqu'il est précisé que le calcul de la RT2012 se fait sans dérogation, cela signifie que le calcul des performances énergétiques d'un bâtiment ne prend pas en compte la majoration prévue par l'arrêté du 19 décembre 2014.
Règles graphiques :	Règles de constructions dessinées sur le document graphiques du PLU
Saillies :	Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, oriel etc… sont des saillies.

Secteur de plan de masse :	Zone assujettie à une réglementation spécifique (notamment en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et la destination des bâtiments susceptibles d'être construits) précisant le caractère de la zone et reprenant l'intégralité des articles du plan local d'urbanisme
Servitude de Localisation	La servitude de localisation d'équipements indique, sans en délimiter l'emprise, le site sur lequel sera réalisé l'équipement. La servitude de localisation autorise d'autres occupations et utilisations du sol que l'équipement prévu, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à sa réalisation
Serre :	Bâtiment clos vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères.
Terrassons :	Partie peu inclinée d'un comble. Dans un comble à la Mansart, le terrassons est le pan supérieur, entre la ligne de bris et le faîtage.
Véranda :	Galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de jardin d'hiver

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

ANNEXES

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

SECTEURS OU LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE SUITE A DEMOLITION EST INTERDITE

Secteur Avenue du Président Pompidou / Rue de la Chapelle
Parcelles AN 289,290,291,293,294,295,338 et 339

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de RUEIL-MALMAISON

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de RUEIL-MALMAISON

La commune de RUEIL-MALMAISON est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et d'hydrocarbures exploitées la société TRAPIL.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

TRAPIL
7-9 rue des Frères Morane
75738 PARIS CEDEX 15
(tél. : 01-55-76-80-00)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues de l'étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 pour les hydrocarbures ou des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 200 et PMS 40 bar	5 m	35 m	50 m
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Canalisations d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
diamètre 10"	10 m	195 m	240 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes…). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton…) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

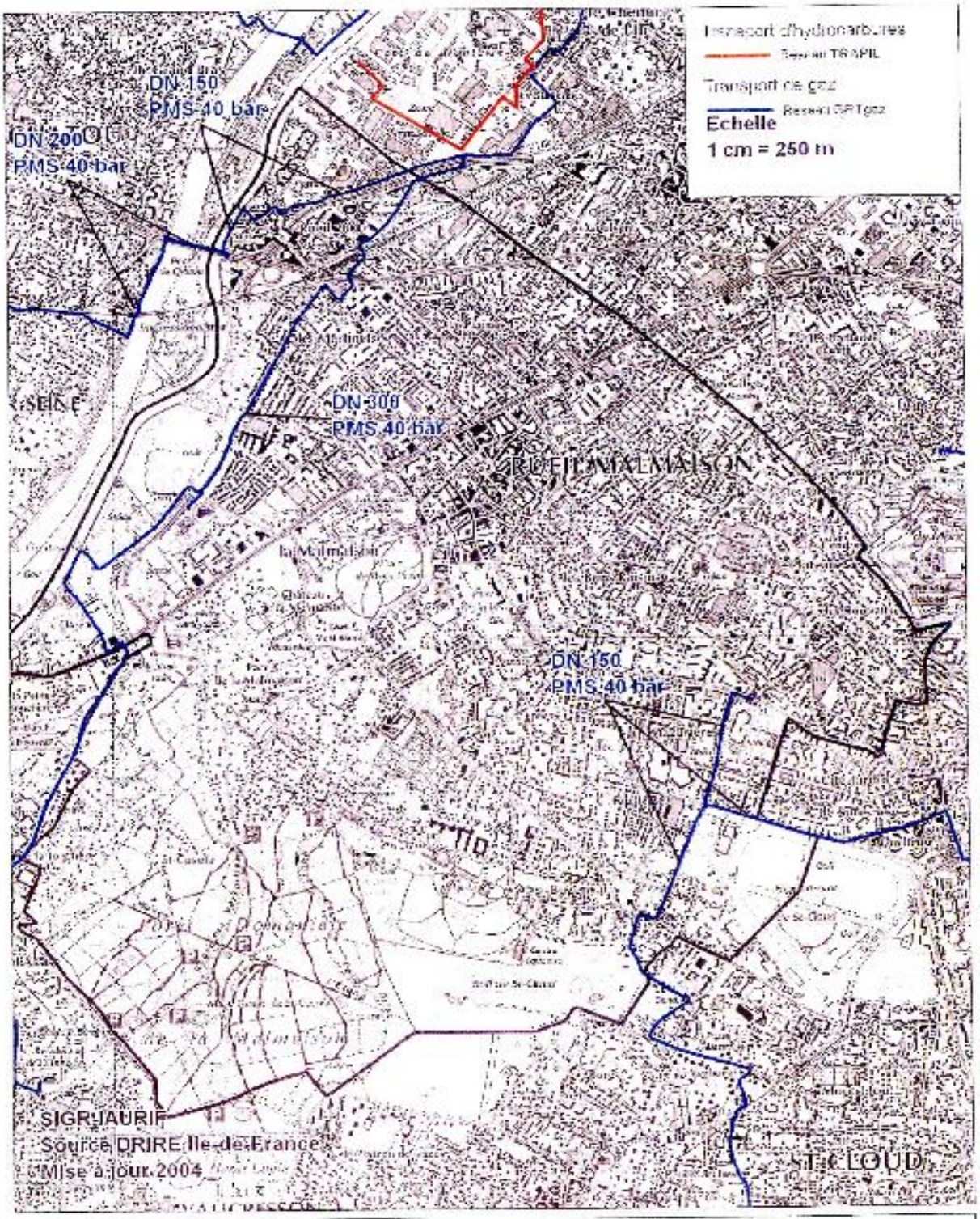
Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans les tableaux ci-dessus.

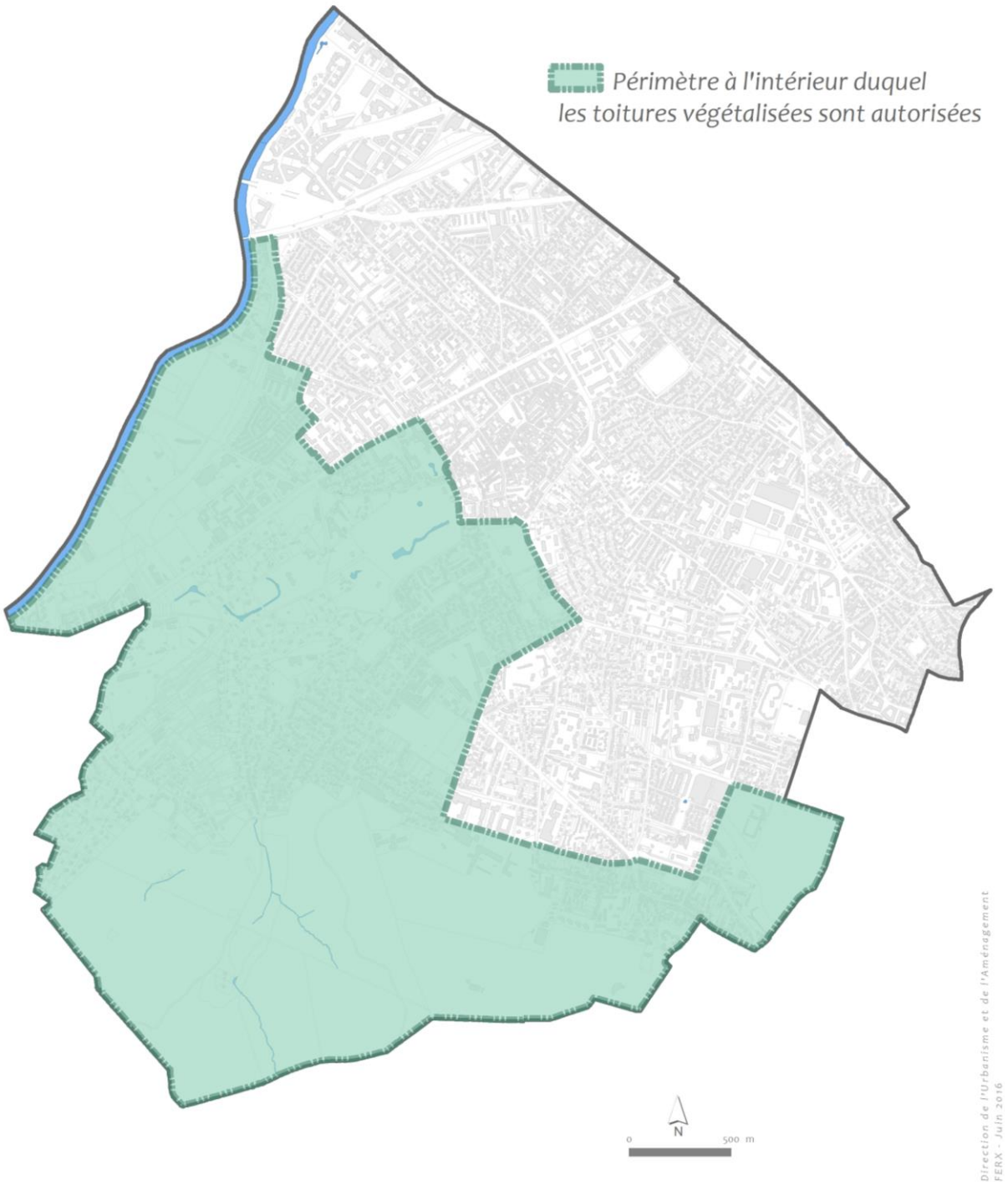
PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019



CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT
DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de RUEIL-MALMAISON

PERIMETRE A L'INTERIEUR DUQUEL LES TOITURES VEGETALISEES SONT AUTORISEES (PARC NATUREL URBAIN)

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019



VILLE IMPÉRIALE

VILLE DE Rueil MALMAISON

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

SECTEURS D'ATTENTE

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

Secteur d'attente

Date de création
1 : 29 juin 2017
2 : 29 juin 2017
3 : 29 juin 2017
4 : 29 juin 2017
5 : 29 juin 2017
6 : 29 juin 2017
7 : 29 juin 2017

PERIMETRE DU PARC DE LA MALMAISON ET DU HAMEAU DE LA JONCHERE

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019

PERIMETRE DU PARC DE LA MALMAISON

Direction de l'Urbanisme & Aménagement
FERX
Octobre 2016

Rueil MALMAISON

PERIMETRE DU HAMEAU DE LA JONCHERE

Direction de l'Urbanisme & Aménagement
FERX
Octobre 2016

PLU modification simplifiée n°7 - approuvée le 25 juin 2019