

# Commune de CLICHY-SOUS-BOIS

## ZONE UB

*Zone à caractère central de densité forte à très forte.  
Il s'agit des ensembles d'immeubles collectifs et des grandes copropriétés.  
Correspond aux secteurs des copropriétés et quartiers périphériques du centre.  
Ensemble d'immeubles collectifs conçus dans leur implantation et leur hauteur en rupture avec la trame urbaine les environnant.  
On y trouve également des équipements structurants, services et autres activités d'accompagnement courant d'une zone urbaine.  
Cette zone peut également accueillir des grands équipements d'intérêt général.  
Quartiers d'habitat collectif dont certains secteurs en mutation peuvent s'ouvrir à une diversité d'usage et d'implantation de constructions.  
Il s'agit de renforcer le caractère urbain du tissu et d'aérer les cœurs d'ilot. Cette zone comprend 1 sous-secteur, UBa où la hauteur des constructions est limitée de manière spécifique.*

### RAPPELS

- 
- 1 - En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas, elle est incluse dans la demande de permis de construire), également prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
  - 5 - En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.
  - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.
  - 7- Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les articles.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions à l'article UB 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- 1.1.1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.1.2. La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entraîner une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
- 1.1.3. Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes de toutes nature, et les terrains de stationnement des caravanes.
- 1.1.4. La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
- 1.1.5. Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public).
- 1.1.6. Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
- 1.1.7. Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
- 1.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.1.9. Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.
- 1.1.10. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
  - « **zone permanente d'interdiction** » : Tout projet d'IGH ou ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de **5 mètres** de part et d'autre de la canalisation de gaz.

## Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- 2.1.1. Les constructions et installations destinées à l'activité artisanale ou industrielle dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2.1.2. Les constructions et installations à usage d'annexes :
- d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - à conditions qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation (usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.).
- 2.1.3. La construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur) ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers) ;
  - sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2.1.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition :
- qu'il s'agisse d'une reconstruction à l'identique et que le bâtiment ait une existence légale à la date d'approbation du présent PLU ;
  - que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- 2.1.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.1.6. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles.
- 2.1.7. Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos).
- 2.1.8. Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, situées au-delà de la bande de constructibilité principale, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
- l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
  - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci ;
  - les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.

- 2.1.9. Les sous-sols des constructions nouvelles devront prendre en compte le risque de remontées de nappe sur les secteurs identifiés à risque.
- 2.1.10. En application de l'arrêté préfectoral n° 95-1140 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.
- 2.1.11. Les projets d'urbanisme ainsi que les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
- « **zone intermédiaire** » : Des restrictions de construction ou d'extension des ERP de plus de 100 personnes, ainsi que les IGH existent sur une largeur de **25 mètres** de part et d'autre de la canalisation de gaz ;
  - « **zone d'information du transporteur** » : Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz sur une largeur de **25 mètres** de part et d'autre de la canalisation de gaz.
- 2.1.12. Nonobstant les dispositions des articles UB1 et UB2 la construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinés à l'exploitation ou au fonctionnement de la géothermie à condition que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur).

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**

#### 3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à **3,50 mètres (3 mètres)** dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Les dispositions des paragraphes 3.1.1 à 3.1.4 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

#### 3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- 3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à **8 mètres**, avec une largeur minimum de chaussée de **5 mètres**. Cette emprise peut-être réduite dans les cas suivants :
- circulation à sens unique ;
  - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée) ;
  - voies d'une longueur inférieure à **50 mètres**.
- 3.2.3. Toutefois, une largeur minimum de **3,50 mètres** est exigée pour la chaussée (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.2.4. Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de **1,40 mètre** chacun (sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas est imposée une largeur minimum de **0,90 mètre**).
- 3.2.5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de pistes cyclables devra être réalisée en dehors de la chaussée et présenter une largeur minimum de **1,50 mètre** pour une piste à sens unique et de **2,50 mètres** pour une piste à double sens de circulation (sauf impossibilité technique).

#### **Article UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. Alimentation en eau potable et sécurité incendie :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. (R 111-8 et R 111-9 et suivants du Code de l'urbanisme).
- 4.1.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 4.1.3. Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.1.4. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- 4.1.5. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

## 4.2. Assainissement :

- 4.2.1. Dans le cas d'un réseau d'assainissement communal, il devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil et, dans le cas d'un réseau départemental, il devra tenir compte des prescriptions du règlement d'assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis.
- 4.2.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Toutefois, elles peuvent néanmoins être provisoirement acceptées, dans le réseau pluvial, au cas par cas, si il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires. Le pétitionnaire devra étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.
- 4.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.4. Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- 4.2.5. **Eaux domestiques :**
- 4.2.5.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- 4.2.5.2. Pour toutes constructions et installations nouvelles, le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- 4.2.5.3. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- 4.2.5.4. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.
- 4.2.6. **Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...) :**
- 4.2.6.1. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de

déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

- 4.2.6.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

### **4.3. Eaux pluviales :**

- 4.3.1. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.2. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle est alors nécessaire.
- 4.3.3. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le raccordement au réseau est autorisé, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.4. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.
- 4.3.5. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) n'est pas accepté sauf avis contraire de l'autorité compétente.
- 4.3.6. Le rejet d'hydrocarbure est soumis à autorisation de l'autorité compétente
- 4.3.7. Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et d'infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockage à réaliser devront être :
- à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
  - esthétique et paysagères ;
  - facile d'entretien ;
  - support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)
- Les techniques peuvent consister en toitures terrasse réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- 4.3.8. Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.
- 4.3.9. Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.
- 4.3.10. En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

### **4.4. Eaux de drainage des terrains :**

- 4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

### **4.5. Eaux de piscine :**

- 4.5.1. Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.



#### **4.6. Réseaux divers :**

- 4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.  
Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- 4.6.2. Dans la mesure du possible, le type d'éclairage public sera choisi de tel sorte qu'il concentre la lumière sur les routes les chemins et les places (voir schéma en annexe).

#### **4.7. Déchets :**

- 4.7.1. Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers.
- 4.7.2. Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

### **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Champ d'application et définition :

- 6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :
- des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
  - des places ;
  - des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- 6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.
- 6.1.3. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
- les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
  - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
  - les clôtures ;
  - les balcons.

### 6.2. Dispositions générales :

- 6.2.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques.

### 6.3. Dispositions particulières :

- 6.3.1. **Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées ou imposées :**
- à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
  - pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
  - dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
  - pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
  - pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
  - Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/2012)

**6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :**

- 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait.
- 6.3.2.2. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- 6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

**6.3.3. Les vitrines et terrasses commerciales :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

**6.3.4. Les saillies :**

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la voirie ou de la marge de reculement, à condition d'être conforme au règlement de voirie en vigueur.

## **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition :**

**7.1.1. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :**

- les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
- les clôtures.

**7.1.2. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :**

- La bande de constructibilité principale se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. Dans le cas où une marge minimum de recul est imposée, la bande de constructibilité est décalée d'autant de la valeur de la marge minimum de recul ;
- La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.

## 7.2. Dispositions générales :

### 7.2.1. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale :**

Dans une bande de **15 mètres** de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ;
- soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

#### 7.2.1.1. **Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale :**

- dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- pour les terrains présentant une largeur de façade supérieure à **20 mètres**, une implantation en retrait d'une limite séparative latérale est possible, à condition qu'une continuité visuelle soit assurée. Tous les retraits dans l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après ;
- au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë. Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**, d'autre part par un angle de 45°;
- dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à **40 mètres**, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

### 7.2.2. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité secondaire :**

Au-delà d'une bande de **15 mètres** de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction doivent être implantées:

- ou en limite séparative, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ;
- ou en retrait, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

### 7.2.3. **Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette limite n'excède pas **3 mètres** mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

### 7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

- 7.3.1. **Murs percés de vues (au sens du code civil) :** Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres** ( $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

- 7.3.2. **Murs aveugles:** Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2,50 mètres** ( $L = H/3 \geq 2.50 \text{ m}$ ).

Sont assimilés à des murs aveugles les façades percées de vues dont la hauteur d'allège se situe au moins à **1,70** mètre au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 7.4. Constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les règles définies au présent article :

- 7.4.1. Les constructions existantes, ne respectant pas les conditions d'implantations fixées au présent PLU, peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations sans création de vue, dans le prolongement de l'implantation existante à condition :
- que la distance en tout point, de cette extension vis-à-vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante ;
  - que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante ;
  - et que la partie non conforme aux règles soit limitée à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment existant.

### 7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 7.5.1. Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

### 7.6. Dispositions particulières :

- 7.6.1. **Des retraits de construction peuvent être imposés :**
- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
  - pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- 7.6.2. **Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :**
- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
  - Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (**10/07/2012**)

## Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Définition :

La distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2. Dispositions générales :

- 8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructibilité principale ne peut être inférieure à **3 mètres** dans le cas de façade aveugle, et de **8 mètres** dans le cas de façade comportant des ouvertures.
- 8.2.2. Dans les autres cas, la distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale au cumul de la hauteur totale de la façade de chacune des constructions divisé par trois, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- 8.2.3. Les constructions non contigües doivent être implantées de manière à ce que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

### 8.3. Dispositions particulières :

- 8.3.1. Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à **40 mètres**, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.
- 8.3.2. Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- 8.3.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à **3 mètres**.
- 8.3.4. La multiplication des petits bâtiments est à éviter.
- 8.3.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

## Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Définition :

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### 9.2. Dispositions générales :

- 9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.  
Toutefois, pour l'ensemble de la zone, au-delà de la bande constructible principale, l'emprise au sol est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- 9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
  - aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle ;
  - aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup>;
  - aux garages en silo ;
  - aux saillies de balcons.
  -

### 9.3. Dispositions particulières :

- 9.3.1. Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la surface de plancher édifiées au-delà de la bande constructible principale visée à l'article 7.2, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 75% de la surface du terrain.
- 9.3.2. Cette disposition n'est pas applicable :
- aux extensions de locaux à destination industrielle et artisanale ;
  - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- 9.3.3. Lors de changement de destination d'une construction existante, située au-delà de la bande constructible principale (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85% de celui-ci.

## Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition :

- 10.1.1. La hauteur se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
  - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente ;
  - à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### 10.2. Dispositions générales :

- 10.2.1. **La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :**
- **12 mètres** à l'acrotère, et **15 mètres** au faîtage ;
  - Et, (R+3+C).
- 10.2.2. **En UBa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :**
- **9 mètres** à l'acrotère, et **12 mètres** au faîtage ;
  - Et, (R+2+C) ;
- 10.2.3. Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.
- 10.2.4. La hauteur au faîtage des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), mesurée depuis le sol naturel, ne pourra excéder **3 mètres**.
- 10.2.5. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

### 10.3. Dispositions particulières :

- 10.3.1. **Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :**
- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle ;
  - dans le cas de terrain en pente, il est toléré **1,50 mètre** de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.



#### **10.4. Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour activités et habitabilité des logements :**

- 10.4.1. Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre **3,50 mètres** au moins et **4,10 mètres** au plus, et que la structure du bâtiment n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).
- 10.4.2. Une amélioration Une amélioration de l'habitabilité des logements situés à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leurs plafonds à **3 mètres** minimum.

### **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Rappel :**

- Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

*« 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. ».*

#### **11.1. Aspect général (toutes constructions) :**

- 11.1.1. Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.1.2. Notamment, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés.
- 11.1.3. Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.4. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).
- 11.1.5. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- 11.1.6. Les mouvements de sols, de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- 11.1.7. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.
- 11.1.8. En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.
- 11.1.9. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.
- 11.1.10. Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).
- 11.1.11. Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.
- 11.1.12. Les nouveaux aménagements et constructions devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de dégradation du bâti et aménagements par le retrait gonflement des argiles.
- 11.1.13. Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
  - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
  - privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées ;
  - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **11.2. Les façades – matériaux :**

- 11.2.1. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.2.2. Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.
- 11.2.3. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.
- 11.2.4. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.
- 11.2.5. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

- 11.2.6. Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.
- 11.2.7. Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.
- 11.2.8. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### 11.3. Volumes – percements :

- 11.3.1. Les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.
- 11.3.2. Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).
- 11.3.3. Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.3.4. Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

### 11.4. Les ouvrages de saillie :

- 11.4.1. Les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.
- 11.4.2. D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de **4,30 mètres** de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à **16 centimètres** de profondeur).
- 11.4.3. Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

### 11.5. Les toitures :

- 11.5.1. La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.
- 11.5.2. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.
- 11.5.3. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

- 11.5.4. En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.
- 11.5.5. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

#### **11.6. Les clôtures :**

- 11.6.1. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.
- 11.6.2. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- 11.6.3. Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre **40 et 80 cm** :
- soit surmonté d'une grille simple ;
  - soit doublé d'une haie végétale ;
  - soit les deux.
- 11.6.4. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.
- 11.6.5. Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder **2,10 mètres** de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (**2,50 mètres**).
- 11.6.6. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.6.7. Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.
- 11.6.8. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

#### **11.7. Dispositions relatives aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme telles que figurées sur le Plan du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :**

- 11.7.1. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

### 11.8. Les éléments techniques :

- 11.8.1. Antennes paraboliques  
Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins **3 mètres** de l'acrotère.
- 11.8.2. Cages d'ascenseur  
Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.
- 11.8.3. Émergences techniques  
Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.
- 11.8.4. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent être intégrés de façon harmonieuse à l'opération.
- 11.8.5. Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

### 11.9. La publicité :

Tous les supports de publicité et enseignes commerciales devront respecter le Plan Local de Publicité.

## Article UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).
- 12.1.2. L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de :
  - 23 m<sup>2</sup> pour les stationnements à l'air libre ;
  - et de 26 m<sup>2</sup> pour les stationnements intégrés dans les constructions.
- 12.1.3. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

- 12.1.4. En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :  
Lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- 12.1.5. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

## 12.2. Normes de stationnement :

- 12.2.1 Les normes minima suivantes sont exigées :

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts
Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres ; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel

- 12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.
- 12.2.3. Les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- 12.2.4. **Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :**
- 12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

### 12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :

- 12.3.1. Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1,5 m <sup>2</sup> par logement + 1 local de 10 m <sup>2</sup> minimum pour les opérations de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries, équipements publics.	1 place pour 10 employés, + place de stationnements pour les visiteurs
Établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

- 12.3.2. La surface destinée au stationnement de vélos doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible et avoir un dimensionnement adapté.
- 12.3.3. L'aire de stationnement de vélo doit être close et couverte.
- 12.3.4. **Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :**
- 12.3.4.1. Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.
- 12.3.4.2 Pour les établissements d'enseignement, il doit être réalisé un ou des locaux protégés, dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement (dans tous les cas, il est recommandé de prévoir un minimum de 30 m<sup>2</sup> de locaux pour 100 élèves).
- 12.3.4.3. Ces normes ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes dès lors que les travaux ne constituent pas une extension de la construction existante ou un changement de destination de tout ou partie de l'immeuble concernée.

## Article UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Définition :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### 13.2. Dispositions générales :

13.2.1. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

#### 13.2.2. **Espaces Boisés Classés :**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

#### 13.2.3. **Les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 :**

13.2.3.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ;
- Tout arbre abattu doit être remplacé à l'identique.

#### 13.2.4. **Les alignements d'arbres et arbres isolés à préserver :**

13.2.4.1. Les alignements d'arbres et les arbres isolés à préserver figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

13.2.4.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

13.1.4.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2.5. **15%** de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

13.2.6. En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

- en pleine terre ;
- d'un seul tenant.



La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

- 13.2.7. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.
- 13.2.8. Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :
- espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
  - toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
  - toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
- 13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des coefficients de majoration variant entre 0,2 (toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).

### 13.3. Dispositions particulières :

- 13.3.1. Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
- aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UB 13.2.4. à UB 13.2.5. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés ;
  - aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.
  - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3.2. Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.
- 13.3.3. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.3.4. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.
- 13.3.5. Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3.6. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
  - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- 13.3.7. Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.
- 13.3.8. La hauteur des haies devra être inférieure à **2,10 mètres**.

- 13.3.9. Toutes les plantations et haies végétales seront composées d'espèces d'origine locale et adaptée aux habitats de la Seine-Saint-Denis. Les plantes envahissantes seront interdites (voir la liste ODBU en annexe du règlement). Les arbres à enracinement fragiles seront interdits : conifères, peupliers, robiniers faux-acacia.
- 13.3.10. Afin de prendre en compte le potentiel allergène des plantes, le choix des espèces à planter sera fait en fonction de la typologie donnée dans le tableau en annexe.
- 13.3.11. Il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.
- 13.3.12. Il est recommandé une surfaces minimales d'espaces verts gérées de façon différenciée (25 % au moins des espaces verts) : fauches tardives, « 0 » phyto ; coupe et élagage des arbres en dehors des périodes de nidification des oiseaux et des chauves-souris, etc. ;

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.