

## ZONE UE

*Cette zone correspond aux secteurs d'opération d'ensemble.*

*Dans cette zone trois secteurs sont identifiés :*

- *le secteur UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement ;*
- *le secteur UEb correspondant à des secteurs de renouvellement urbain (îlot Bonnet/Roux/Calmette) ;*
- *le secteur UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain Léon Blum et Porte Pouchet/rue Floréal.*

### ARTICLE 1 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. le stationnement des caravanes isolées ;
2. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

### ARTICLE 2 - ZONE UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### 2.1. Conditions relatives aux destinations des constructions

1. **dans les « secteurs à dominante d'activités économiques »** délimités au plan de zonage, seuls 20% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain ou la partie de terrain concerné peuvent être destinés à de l'habitat ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'industrie et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance.

#### 2.2. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. sous réserve de la mise en œuvre des mesures prévues au paragraphe 3 du chapitre 2.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des

dispositions de l'article L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, ouvrages et travaux compatibles avec le milieu environnant ainsi que toutes les mesures permettant d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°5 du dossier de PLU).

### **2.3. Conditions relatives à une protection patrimoniale**

Tous les travaux réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme\* figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction telles qu'elles sont définies dans l'annexe du règlement, pièce n° 4.2 du PLU.

### **2.4. Conditions relatives aux orientations d'aménagement par secteur**

Dans les secteurs délimités au plan de zonage comme faisant l'objet d'orientations d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

## **ARTICLE 3 - ZONE UE –**

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

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **3.1.2. Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des

ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès\* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain\*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communal (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

### **4.3. Eaux pluviales**

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **Réduire et traiter la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques (convention spéciale de déversement).

#### **Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 2 l/s/ha (cf. annexes du PLU, pièce n°5).

Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du site.

#### **4.4. Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

**Dans le secteur UEc**, toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur urbain si celui-ci est présent au droit de la construction. Cette obligation ne s'impose pas si une solution alternative permet d'atteindre des performances énergétiques équivalentes.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

### **ARTICLE 5- ZONE UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

La superficie minimale des terrains\* pour être constructibles n'est pas réglementée.

## ARTICLE 6 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou piétonnes.

### 6.2. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

**Dans le secteur UEa**, les constructions doivent être implantées à l'alignement\*, dans la mesure où la configuration du terrain\* ou son occupation existante le permet.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul, les constructions doivent être implantées au-delà de cette limite.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est autorisée sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

### 6.3. Dispositions particulières

**Dans le secteur UEa**, une implantation autre qu'à l'alignement\* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité, liées à la nature de la destination de la construction, nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement\* Dans ce cas, la construction doit respecter un recul minimum d'un mètre ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que celui d'une des constructions limitrophes ;

**Dans le secteur UEc**, les saillies sur emprises publiques sont possibles dans la limite de 0,4m de profondeur, et dans le respect du règlement de voirie

## **ARTICLE 7 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1. Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait\* ou sur les limites séparatives.

### **7.2. Le calcul des retraits**

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est définie par un « filet de hauteur » figurant au plan de zonage (cf article 10.1), le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- **Dans le secteur UEc**, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres. Les autres dispositions de calcul des retraits ne s'appliquent pas.

### **7.3. Dispositions particulières**

Un retrait\* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum d'un mètre.

En outre, dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 15 cm.

## **ARTICLE 8 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - ZONE UE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 9.1. Règle d'emprise

L'emprise au sol\* des constructions doit être au plus égale à **60 %** de la superficie du terrain, dès lors que ce dernier dispose d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Elle n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie au plus égale à 2 000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UEb**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**Dans le secteur UEc, en secteur à dominante d'activités économiques** repérés au plan de zonage, l'emprise au sol\* des constructions doit être au plus égale à 70 % de la superficie du terrain.

## 9.2. Disposition particulière

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au chapitre 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

# ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 10.1. Règle générale

- **Dans la zone UE :**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à **32 mètres**.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de **55 mètres**, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 56 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà des 56 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 32 mètres.

- **Dans le secteur UEa :**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à **21 mètres**.

- **Dans le secteur UEb :**

**La hauteur maximale des constructions\* est définie par un gabarit sur voie\*.**

Le gabarit sur voie\* constitue une modulation de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées selon un plan incliné de pente 1/1, dont la base d'attache se situe en tout point de l'alignement opposé à une hauteur de 3,50 m par rapport au niveau du trottoir.

Ce gabarit fixe, à l'aplomb de l'alignement\*, la hauteur maximale de façade des constructions (Hf)\* quelle que soit leur implantation (à l'alignement ou en recul).

La hauteur plafond (Hp)\* des constructions ne peut excéder de plus de 2 mètres la hauteur de façade\*.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond\* (Hp).

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise la plus large.

Toutefois, le gabarit sur voie n'est pas applicable :

- dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur ». La hauteur maximale des constructions est de 32 mètres, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 20 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà des 20 mètres la hauteur des constructions est celle qui serait issue de l'application de la règle de gabarit sur voie ;
- le long de la rue du 8 mai 1945 où la hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres.

•**Dans le secteur UEc :**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à **37 mètres**.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de **63 mètres**, sur le terrain ou la partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 56 mètres maximum à compter de l'alignement, sauf sur les rues Martre et Gabriel Péri où cette profondeur ne peut excéder 25 mètres. Au-delà des 56 mètres ou 25 mètres selon les cas, la hauteur des constructions est limitée à 37 mètres.

## 10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle fixée au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celle fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

## ARTICLE 11 - ZONE UE –

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. Aménagement des constructions existantes

##### 11.2.1. Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.



### 11.3. Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### 11.4. Constructions nouvelles

#### 11.4.1. Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Si certains locaux annexes sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

Dans les **secteurs UEb et Uec**, les variations de hauteur des constructions ont vocation à créer une animation des fronts urbains. La conception de ces architectures doit prendre en compte les caractéristiques de l'environnement bâti, sans exclure l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

#### 11.4.2. Façades et pignons

##### 11.4.2.1. Pour les façades donnant sur voies

Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.

**Les accès\* destinés aux véhicules** doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

##### 11.4.2.2. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectonique, ou revêtues à partir du 1<sup>er</sup> niveau par des revêtements qualitatifs tels que bardages ou matériaux composites. Elles doivent être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

**Les matériaux et les couleurs** doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine et l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

Pour le choix des couleurs, le « nuancier de la ville de Clichy » est une référence.

#### 11.4.3. Couronnement

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës sans exclure l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

#### **11.4.4. Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la confortation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **11.5. Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.

Les accès\* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels.

Les façades commerciales\* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La modénature du soubassement doit s'adapter au contexte dans lequel celui-ci prend place et marquer la hauteur du rez-de-chaussée ; les percements ou baies destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- Les enseignes doivent s'inscrire dans la composition géométrique des façades.

#### **11.6. Ouvrages en saillie**

Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade peuvent être implantés en saillie.

Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés, quelle que soit leur taille, sont interdits en façade et sur toutes les saillies associées aux façades (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

#### **11.7. Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme\*)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf Annexes du règlement).

#### **11.8. Clôtures**

Les clôtures situées à l'alignement\* doivent être ajourée sur la moitié au moins de leur superficie. La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres.

**Dans les secteurs UEa , UEb et UEc :**

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 2 m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5<sup>ème</sup> au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

## 11.9. Dispositions diverses

### 11.9.1. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ce retrait est réduit à 2 mètres minimum en zone UEc.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions, ...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait minimum de 3 mètres des façades.

### 11.9.2. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques ou de services et de tri-sélectif (etc) ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

Si certains locaux techniques sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

### 11.9.3. Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

## ARTICLE 12 - ZONE UE –

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

## 12.1. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) pour les nouvelles constructions

### 12.1.1. Pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 0,8 place par logement.

- Pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent), aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les résidences universitaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences senior, il est exigé au minimum une place pour 20 chambres.
- Pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,8 place de stationnement par logement.

#### **12.1.2. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **12.1.3. Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

#### **12.1.4. Pour les constructions à destination de bureaux**

Dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En dehors de ces périmètres, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.1.5. Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus**

Il est exigé au minimum, une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12.2.1. Pour les extensions de construction**

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

Toutefois, pour les travaux d'extension de construction à destination d'habitation, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux d'extension n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction et de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

#### **12.2.2. Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus pour la nouvelle destination.

#### **12.2.3. Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois :

- lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires ;

- lorsque la construction faisant l'objet d'une réhabilitation dispose de places de stationnement ces dernières doivent être conservées au moins à hauteur des normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus.

### **12.3. Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au chiffre supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.4. Modalités de réalisation des places**

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, certaines doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, en respectant le niveau du trottoir existant avant travaux.

Pour les nouvelles constructions, les parcs de stationnement doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les modalités définies par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et suivants).

### **12.5. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.6. Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016).

## ARTICLE 13 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 13.1. Disposition générale

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

### 13.2. Aspect quantitatif

10 % au moins de la superficie des terrains de 2 000 m<sup>2</sup> et plus doivent être aménagés en espaces verts\* de pleine terre.

L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.

Dans ce cas, 15 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts\* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

**Dans le secteur UEc**, 10 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts\* de pleine terre ou 15 % en espaces verts. Ce taux de 15% d'espaces verts peut être atteint en appliquant les coefficients pondérateurs suivants :

- Espaces verts de pleine terre : 1,2
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm : 1
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure ou égale à 80 cm : 0,8
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieur ou égal à 15 cm et inférieur ou égale à 50 cm : 0,4
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur végétale inférieure à 15 cm et murs végétalisés : 0,2.

### 13.3. Aspect qualitatif

Les espaces verts\* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts\* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert, sauf en UEc.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*. L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Hors secteur UEc, cet aménagement paysager doit être à dominante végétale.-

## ARTICLE 14 - ZONE UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé