

REFERENCE DOSSIER

Demande déposée le 29/01/2019

N° CU 094081 19 00048

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demandeur :	Cabinet Paillard
Demeurant à :	64 boulevard de Charonne 75020 Paris
Représenté par :	Monsieur Hervé Paillard
Adresse du terrain :	85 - 89 rue Charles INFROIT 94400 VITRY-SUR-SEINE Y99
Superficie :	1 179,00 m ²

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme de simple information (article L. 410-1 a du code de l'urbanisme)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/05/2006, révisé le 18/12/2013, modifié le 07/11/2017 et mis à jour le 16/04/2018

zone UB

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETESecteur de bonne desserte en transport en commun
Secteur d'opération d'habitat mixte**DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**Le terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain Simple** au bénéfice de la ville de Vitry-sur-Seine.*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. (sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.)***TAXES ET PARTICIPATIONS**

- Taxe d'Aménagement : part communale : 5%, part départementale : 2,5%, part régionale : 1%
- Redevance d'archéologie préventive applicable sur les permis de construire : 0,4 %
- Redevance sur les bureaux (concerne les locaux de bureaux, commerciaux et de stockage)
- Le demandeur devra s'acquitter d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif qui sera due à la demande de raccordement au réseau d'assainissement public ou à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme par délibération le 09 décembre 2015. Le conseil territorial a débattu du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme par délibération le 10 avril 2018. Un sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'utilisation des sols.
- Le terrain est situé en secteur d'étude NPRU. Un sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'utilisation des sols.

Le présent certificat devient exécutoire dans les conditions prévues à l'article R. 410-19 du code de l'urbanisme, et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Fait à VITRY-SUR-SEINE, le

21 FEV. 2019

Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,

La Directrice Générale Adjointe en charge du Développement

Urbain

Sandrine GELY



- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Vous pouvez saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessous.

- DUREE DE VALIDITE :

« Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. » (article L. 410-1 du code de l'urbanisme).

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit adressée au maire, soit déposée en mairie dans les conditions prévues à l'article R. 410-3 du code de l'urbanisme.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat d'urbanisme ne vous est assurée.

- SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 du code de l'urbanisme est puni d'une amende en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

- DIVISIONS DE TERRAINS

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » (article L. 442-1 du code de l'urbanisme)

« Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Commune de **VITRY SUR SEINE** (Département du VAL DE MARNE)

Adresse : **85/89 ter rue Charles Infroit**

Cadastre : Section Y n°99

Contenance cadastrale : 1179 m²

Dossier n°191116

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): [REDACTED]

Lot(s) 27, 55 et 58 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **VITRY SUR SEINE** (Département du VAL DE MARNE)

Adresse : **85/89 ter rue Charles Infroit**

Cadastre : Section Y n°99

Contenance cadastrale : 1179 m²

Dossier n°191116

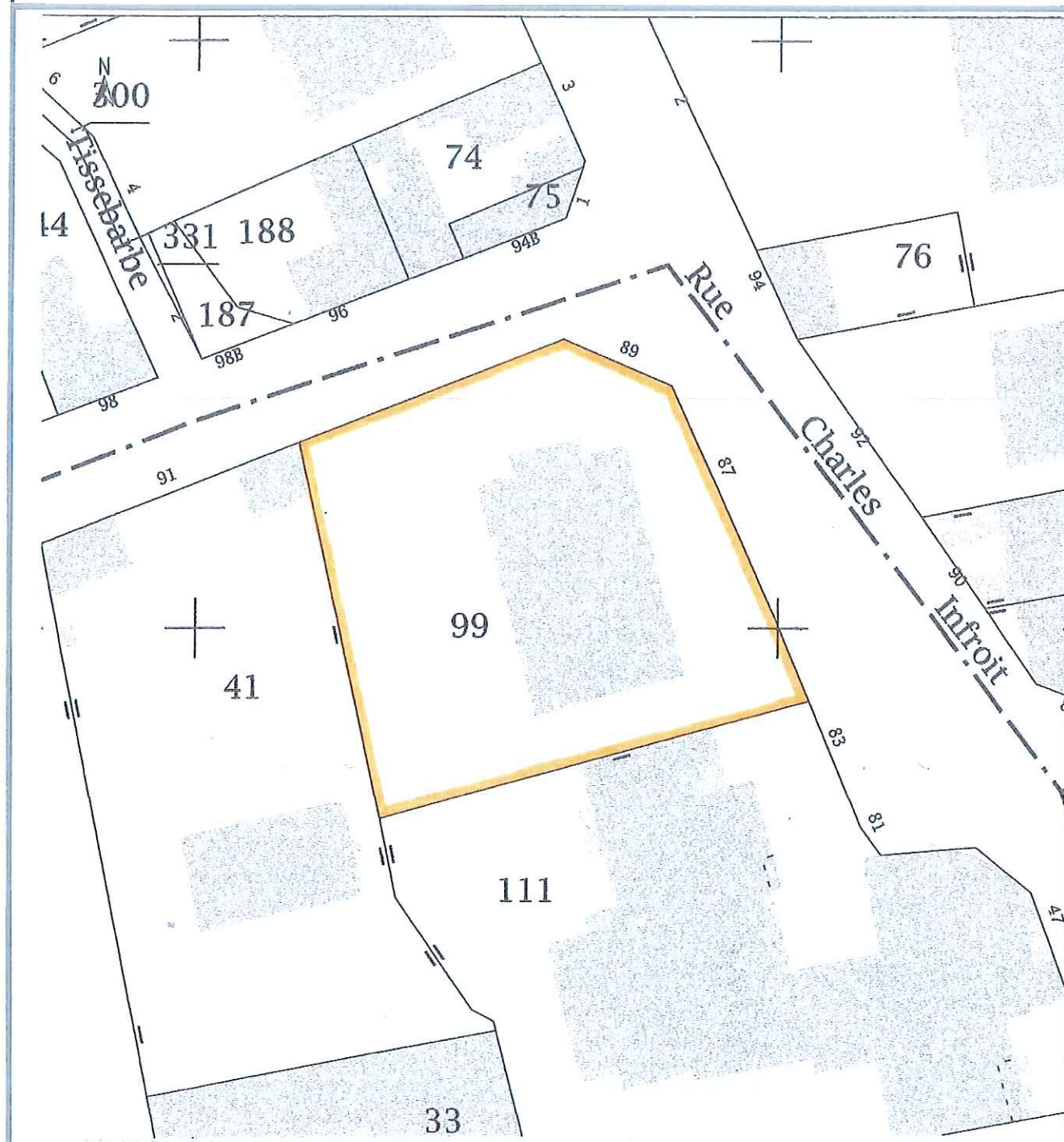
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): [REDACTED]

Lot(s) 27, 55 et 58 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





ville de vitry sur seine

DIRECTION VOIRIE ENVIRONNEMENT
Direction Adjointe Environnement-Propreté Urbaine

Adresse :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

94407 Vitry sur Seine cedex

Pour joindre directement votre correspondant

Service : Environnement

Secteur : Hygiène

Affaire suivie par : Mme HERLIN

Tél : 01 46 82 72 66

Fax : 01 57 67 08 16

Réf courrier : VIB/FP/MH/2019

CABINET PAILLARD

64 bd de Charonne

75020 PARIS

Vitry-sur-Seine, le **19 FEV. 2019**

Objet : Certificat d'Hygiène et Salubrité

V/Réf : 191116

Adresse : 85/89 ter rue Charles Infroit à Vitry-sur-Seine

Cadastre : Y n°99 – Lots 27-55-58

Propriétaire : Monsieur Van Tu NGO

Monsieur,

Suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-après les informations suivantes :

1. DEMANDE DE CERTIFICAT DE NON PERIL ET DE SALUBRITE

Réf. Juridique :

Loi N° 53/286 du 4 avril 1953 modifiée.

L'immeuble dont les références figurent ci-dessus n'est pas frappé d'interdiction d'habiter, ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LA PRESENCE DE PLOMB DANS LES PEINTURES

Réf. Juridiques : article L1334.6 du Code de la Santé Publique – arrêté du 25 avril 2005 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Ce CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb et le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti ; ce repérage a pour but de prévenir ou traiter les causes d'insalubrité éventuellement associées. Si de tels facteurs sont mis en évidence, il est de la responsabilité du diagnostiqueur de transmettre un exemplaire du CREP à l'Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale du Val-de-Marne - Service Santé Environnement - 25 chemin des Bassins CS80030 - 94010 CRETEIL.

Si le CREP met en évidence la présence de peintures dégradées contenant du plomb, le propriétaire est désormais tenu d'effectuer des travaux afin de supprimer le risque d'exposition au plomb.

Le protocole de réalisation de ce CREP est défini dans l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

3. RENSEIGNEMENTS SUR LA PROTECTION CONTRE LES TERMITES

Réf. Juridiques :

Code de la Construction et de l'Habitation : articles L133-1 à L133-6 et articles R133-1 à R133-8 relatifs à la lutte contre les termites, articles L271-4, L271-6 et articles R271-1 à R271-5 relatifs au diagnostic technique en cas de vente.

Arrêté Préfectoral n° 4132 en date du 16 novembre 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites dans la commune de Vitry sur Seine.

L'immeuble dont les références figurent ci-dessus **n'est pas inclus** dans une des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être telles que définies par l'arrêté préfectoral ci-dessus référencé.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

LE MAIRE DE VITRY SUR SEINE

P/Le Maire, l'Adjointe,



Taillebois

Sarah TAILLEBOIS



ville de vitry sur seine

DIRECTION VOIRIE ENVIRONNEMENT

adresse :
Monsieur le maire
Hôtel de ville
94407 Vitry-sur-Seine cedex

Cabinet PAILLARD
Urbanisme - Copropriétés
64 bd. de Charonne
75020 PARIS

pour joindre directement votre correspondant :
service administration générale et gestion du domaine public

contact : Mme EDWARDS

Tél. : 01.46.82.82.83

Fax : 01.57.67.08.16

votre demande du 23/01/2019
v/réf. : 191116

n/réf. : 190070 (03/11/2008-FL) AG CP/DE

Vitry-sur-Seine, le 5 FEV. 2019

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE ET D'ALIGNEMENT

Le Maire de Vitry-sur-Seine, certifie que la parcelle cadastrée section Y numéro 099, est issue du regroupement des unités foncières cadastrées section Y 001 et 040. Elle porte les numéros 85-87-89-89 bis et 89 ter rue Charles Infrac.

Elle n'est pas concernée par une emprise communale d'alignement, ni par une emprise départementale.

En foi de quoi, le certificat a été délivré pour servir et valoir ce que de droit.

LE MAIRE DE VITRY-SUR-SEINE,

Pour le Maire par délégation,

Le Directeur,
Bruno ALLIQUX



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 15/02/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER CRETEIL

SF1900777212

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094					Commune : 081 VITRY SUR SEINE					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
Y	0099			87 RUE CHARLES INFROIT	0ha11a79ca					
Y	0099	001	27	329/ 10000						
Y	0099	001	55	7/ 10000						
Y	0099	001	58	53/ 10000						

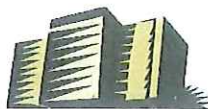
OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

AFFAIRE : [REDACTED]



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 85/89 ter rue Charles Infroit - 94 400 VITRY SUR SEINE

CADASTRE : section Y n°99

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 24 janvier 2019



ZONE UB

La zone UB marque les entrées de ville (secteur Blanqui-Port à l'Anglais, RD5-nord et RD5-sud, RD7) ainsi que les franges ouest du parc des Lilas.

Il s'agit d'une zone intermédiaire, à vocation mixte, qui assure une transition entre les axes principaux de la commune et les quartiers plus spécifiquement dédiés à l'habitat.

Les formes urbaines existantes, en cours de renouvellement ou à créer y sont variées ce qui induit des dispositions particulières selon les secteurs considérés :

La zone UB, est conçue principalement pour privilégier un développement et un renouvellement urbain favorisant un front bâti accompagnant les abords de la RD5 (boulevard de Stalingrad, avenue Eugène Pelletan, avenue Maximilien Robespierre et avenue Rouget de Lisle),

Le secteur UBa correspond aux franges ouest du parc des Lilas sur lesquelles l'urbanisation organisée en ordre semi-continu et où la proportion d'espaces verts plus importante doivent permettre d'organiser la transition, Est-Ouest, entre le parc et les quartiers avoisinants,

Le secteur UBb, correspond aux abords de la ZAC Rouget de Lisle de part et d'autre de la rue Constant Coquelin, il fait l'objet d'orientations d'aménagement,

Le secteur UBf, correspond au secteur Blanqui-Port à l'Anglais qui constitue l'entrée Nord de Vitry par les berges de Seine et par Ivry, dans lequel le maintien des activités économiques est privilégié,

Le secteur UBp, qui couvre les abords de la Villa de Vitry et du Mac/Val, est un secteur de préservation sur lequel les possibilités de construction sont restreintes,

Le secteur UBz, correspond à la dalle Robespierre, dont l'urbanisation, des années 1970 (rénovation urbaine), est marquée par une densité forte,

Le secteur UBx, qui correspond au périmètre de la ZAC Concorde-Stalingrad, est conçu pour organiser la cohérence du renouvellement urbain engagé sur ce territoire,

Le secteur UBx, qui correspond au périmètre de la ZAC RN7/Plateau/Moulin vert, est conçu pour valoriser l'entrée de ville le long de la RD7 et organiser un renouvellement urbain sur des sites le long de la rue Risch et de la rue Armangot.

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]*.

Certains espaces de la zone UB (RN7/Moulin Vert/Plateau et Lagaisse/Stalingrad/Cléveaux, Port à l'Anglais, rue Constant Coquelin) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

Article 1 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination exclusive d'entrepôt ;
3. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial***, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
7. les constructions sous forme de boxes à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale du terrain ;
8. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

Article 2 - Zone UB : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial***, identifié au plan de zonage, les constructions neuves sont régies par les dispositions du titre 1 ;
3. dans le **secteur d'opérations d'habitat mixte***, délimités au plan de zonage (plan n° 4.3.c), toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m² destinée à l'habitat, doit respecter les dispositions prévues au titre 1 ;
4. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
5. dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
6. dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2) ;
7. Dans le périmètre d'attente délimité dans le secteur UBfi, délimité au plan de zonage (plan.3.a), les constructions ou les installations neuves* dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 75 m².

Article 3 - Zone UB : Accès et voirie

3.1 Les accès*

Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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.

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

3.2 Les voies de desserte*

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

Article 4 - Zone UB : Desserte par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4.1 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

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1 Eaux usées

Les eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

Les eaux usées non domestiques

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

4.2.2 Eaux pluviales

Cas général

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Dans les zones des carrières de gypse, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

4.2.3 Dispositions particulières

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Divers

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

4.3 Collecte des déchets

Pour les constructions neuves* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

4.4 Raccordement au chauffage urbain

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

Article 5 - Zone UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

6.1 Implantation des constructions le long des voies principales*

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, pour l'application de cet article, la rue Anselme Rondenay est considérée comme une voie secondaire.

6.1.1 Règle générale

Les façades* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en recul* de ce dernier.

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du dossier de PLU).

En cas d'implantation à l'alignement* :

Une implantation à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement* de la façade* de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction.

Toutefois, la façade* du septième et du huitième niveaux (R+6 et R+7) d'une construction doit être implantée en attique*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade* du septième et du huitième niveaux implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement*.

En cas d'implantation en recul* :

Les façades* des constructions doivent être implantées en respectant un recul* minimum de 4 mètres.

La [marge de recul]* doit faire l'objet d'un traitement paysager*.

Dans tous les cas :

Les façades* des constructions neuves de plus de 60 mètres de long doivent être interrompues soit par une rupture de son linéaire, soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux de la construction.

6.1.2 Le long de la RD 5

Les façades* des constructions doivent être implantées à l'alignement*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- d'une implantation en recul* dans la limite de 30% du linéaire de la largeur du terrain* mesurée à la limite de l'alignement*. Dans ce cas, le recul* doit être au minimum de 4 mètres ;
- de décrochés ou de reculs partiels de façade en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement* de la façade* de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction.

Toutefois, la façade* du septième et du huitième niveaux (R+6 et R+7) d'une construction doit être implantée en attique*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade* du septième et du huitième niveaux implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Les façades* des constructions neuves de plus de 60 mètres de long doivent être interrompues soit par une rupture de son linéaire, soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux de la construction.

Tout [niveau en attique]*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement*.

La [marge de recul]* doit faire l'objet d'un traitement paysager*.

6.1.3 Dans le secteur UBx

Les façades* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en recul* de ce dernier.

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du dossier de PLU).

En cas d'implantation à l'alignement* :

Tout [niveau en attique]*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement*.

En cas d'implantation en recul* :

Les façades* des constructions doivent être implantées en respectant un recul* maximum de 6 mètres.

La [marge de recul]* doit faire l'objet d'un traitement paysager*.

6.2 Implantation des constructions le long des voies secondaires*

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, les dispositions de cet article sont applicables à la rue Anselme Rondenay.

Les façades* des constructions doivent être implantées dans la continuité des [fronts bâtis]* avoisinants.

En l'absence de [fronts bâtis]* avoisinants, les façades* des constructions doivent être implantées selon les dispositions fixées au paragraphe 6-1-1 ci-dessus.

Toutefois,

- sur les terrains d'angle, les façades* des constructions peuvent être implantées à l'alignement* ;
- le long des voies secondaires* d'une largeur inférieure à 8 mètres, les façades* des constructions doivent être implantées en respectant un recul* minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte*.

6.2.1 En cas d'implantation à l'alignement*

Dans la zone UB et les secteurs UBf, UBz et UBx

La façade* du cinquième niveau (R+4) d'une construction doit être implantée en attique*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade* du cinquième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement*.

Dans le secteur UBa

La façade* du quatrième niveau (R+3) d'une construction doit être implantée en attique*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade* du quatrième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]*, doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement*.

6.2.2 En cas d'implantation en recul*

La [marge de recul]* doit faire l'objet d'un aménagement paysager*.

6.3 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets peuvent être implantés de façon différente de celle résultant des dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 dès lors que leur implantation se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

6.4 Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit à l'alignement*, en un point au moins, soit en recul*, si ce recul se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

Article 7 - Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon quelles sont situées dans la [bande de constructibilité principale]* ou au-delà de cette bande, dans les secteurs où une telle bande est définie.

La profondeur de la [bande de constructibilité principale]* est fixée à 25 mètres.

7.1 Règle générale

7.1.1 Dans la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

7.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières dans les conditions suivantes.

Pour les terrains situés le long de voies principales* :

Les façades* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en [limites séparatives joignant l'alignement]* dès lors que leur hauteur* est au plus égale à 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait* des [limites séparatives joignant l'alignement]*.

Les façades* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en [limite séparative de fond de terrain]* dès lors que leur hauteur* est au plus égale à 3,50 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait* de la [limite séparative de fond de terrain]*.

Pour les terrains situés le long de voies secondaires* :

Les façades* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en limites séparatives* dès lors que leur hauteur* est au plus égale à 3,50 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

Dans tous les cas* :

Une construction peut être implantée en limite séparative* en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative*, dans la limite de ses héberges*.

7.1.3 Retrait* minimum :

L'implantation des constructions en retrait* des limites séparatives* doit respecter un retrait* minimum, à compter de la façade* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

7.2 Dans le secteur UBa**7.2.1 Dans la bande de constructibilité principale*****Implantation par rapport aux [limites joignant l'alignement]***

Les constructions doivent être implantées en retrait* des [limites séparatives joignant l'alignement]*.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en [limites séparatives joignant l'alignement]* dans les cas suivants :

- si la largeur du terrain* est au plus égale à 15 mètres : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- si la largeur du terrain* est supérieure à 15 mètres : sur une des deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- pour les [terrains d'angle]* : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.

Implantation par rapport aux limites de fond de terrain*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des [limites séparatives de fond de terrain]*.

Toutefois, l'implantation des constructions est admise sur les [limites séparatives de fond de terrain]* :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges* ;
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait* minimum fixé au chapitre 7.1.3 doit être respecté.

7.2.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale*

Pour les constructions ou parties de construction édifiées au-delà de la bande de constructibilité principale, les dispositions applicables sont celles fixées au chapitre 7.1.2 ci-dessus.

7.2.3 Retrait* minimum :

L'implantation des constructions en retrait* des limites séparatives* doit respecter un retrait* minimum, à compter de la façade* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

7.3 Dans le secteur UBb

Outre les dispositions ci-après, les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement (document 3 du dossier de PLU).

7.3.1 Implantation par rapport aux [limites joignant l'alignement]*

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Toutefois, pour les terrains situés du côté Est de la rue Constant Coquelin, l'implantation des constructions doit respecter les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain* est au plus égale à 13 mètres : les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- si la largeur du terrain* est supérieure à 13 mètres : les constructions doivent être implantées en retrait d'une, au moins, des deux limites séparatives joignant l'alignement.

7.3.2 Retrait* minimum :

L'implantation des constructions, en retrait* des limites séparatives* doit respecter un retrait* minimum, à compter de la façade* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

7.4 Dans le secteur UBc

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

L'implantation des constructions en retrait* des limites séparatives* doit respecter un retrait* minimum, à compter de la façade* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

7.5 Dans le secteur UBd

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

L'implantation des constructions en retrait* des limites séparatives* doit respecter un retrait* minimum, à compter de la façade* ou partie de façade, de 4 mètres.

7.6 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait* si ce dernier se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

7.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait* si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

Article 8 – Zone UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La distance* minimale entre les façades* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 mètres, si l'une des deux façades* ou partie de façade comporte des baies principales* ;
- 4 mètres, si aucune des deux façades* ou parties de façade ne comporte de baie principale, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

Pour les constructions existantes* la distance* séparant une construction annexe* d'une autre construction n'est pas réglementée.

8.2 Dans le secteur UBr

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.3 Dans le secteur UBx

La distance* minimale entre les façades* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

8.4 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, la distance* séparant deux constructions n'est pas réglementée.

Article 9 - Zone UB : Emprise au sol

Outre les dispositions ci-après, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (document 3 du PLU).

9.1 Règle générale dans la zone UB et le secteur UBb

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]* des constructions est limité à 55%.

Sur les terrains d'angle* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m², le [coefficient maximal d'emprise au sol]* est limité à 70%.

9.2 Dans le secteur UBa

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]* des constructions est limité à 50%.

Sur les terrains d'angle* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m², le [coefficient maximal d'emprise au sol]* est limité à 65%.

9.3 Dans le secteur UBf

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]* des constructions est limité à 50%.

Sur les terrains d'angle* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m², le [coefficient maximal d'emprise au sol]* est limité à 70%.

9.4 Dans les secteurs UBp, UBr, UBz et UBx

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

9.5 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 10 - Zone UB : Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions fixées ci-après peuvent être plus ou moins importantes dès lors qu'une orientation d'aménagement le prévoit (document 3 du PLU). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle prévue par ladite orientation d'aménagement selon les modalités de calcul fixées par le présent règlement.

10.1 Règle générale

10.1.1 La hauteur des constructions le long des voies principales*

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, pour l'application de cet article, la rue Anselme Rondenay est considérée comme une voie secondaire*.

Dans la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 8 niveaux (R+7) et leur hauteur* est au plus égale à 25 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4) et leur hauteur* est au plus égale à 16 mètres.

10.1.2 La hauteur des constructions le long des voies secondaires*

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, les dispositions de cet article sont applicables à la rue Anselme Rondenay.

Dans la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4) et leur hauteur* est au plus égale à 16 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2) et leur hauteur* est au plus égale à 10 mètres.

10.2 Dans le secteur UBa

Dans la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 4 niveaux (R+3) et leur hauteur* est au plus égale à 13 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité principale*

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2) et leur hauteur* est au plus égale à 10 mètres

10.3 Dans le secteur UBb

La hauteur maximale des constructions est définie par les orientations d'aménagement (document 3 du PLU), selon les modalités de calcul fixées par le présent règlement.

10.4 Dans les secteurs UBp et UBr

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.5 Dans le secteur UBx

La hauteur* des constructions est au plus égale à 25 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut atteindre 40 mètres pour une construction à valeur de signal urbain, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n° 3).

10.6 Eléments ponctuels d'architecture

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux servant de signal urbain.

Article 11 – Zone UB : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Interventions sur les constructions existantes

11.2.1 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.2.2 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 et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

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

11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.4 Constructions neuves

11.4.1 Principes généraux pour les constructions édifiées dans la [bande de constructibilité principale]*

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale* doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Les façades des constructions doivent être réalisées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la conformation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul* de la construction par rapport à l'alignement*, la [marge de recul]* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

11.4.2 Principes généraux pour les constructions édifiées au-delà de la [bande de constructibilité principale]*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.4.3 Façades

Si l'architecture contemporaine est encouragée, les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

11.4.4 Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dès lors que les toitures terrasse sont végétalisées, elles doivent l'être dans les conditions fixées à au titre 1 du présent règlement.

11.5 Façades commerciales et rez de chaussée commercial

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

11.6 Clôtures

11.6.1 Clôture en limite de voie

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement* ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul*.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et ne peuvent être doublées que par des végétaux.

11.6.2 Clôture en limite séparative

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les cœurs d'îlot à préserver, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

11.6.3 Les clôtures existantes

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

11.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Article 12 – Zone UB : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

- Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place par logement	1,2 place par logement
Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	0,5 place par logement	1 place par logement

- Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m² doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m² doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions neuves à destination de commerce :

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m² supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m² doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m² de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

- **Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m² de surface de plancher

- **Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m² de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

- **Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes

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

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

- **Pour les travaux d'extension* des constructions existantes***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

- **Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves

- **Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m² de surface de plancher :**

- 0,75 m² par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m² :

- 1,5% de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m² :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

12.4 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m². Ce ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

12.5 Modalités de réalisation

Pour les véhicules motorisés

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

Pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation* et de foisonnement* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

12.6 Cas particuliers

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

Article 13 - Zone UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Outre les dispositions ci-après, l'aménagement et le traitement des espaces libres doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU).

13.1 Dispositions générales

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* 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 au sol* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**13.2.1 Dispositions quantitatives**

Dans la zone UB et les secteurs UBb et UBf

- 40% au minimum de la superficie du terrain* doivent être aménagés en espaces verts* ;
- une partie de ces espaces verts* correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain* doit demeurer en pleine terre*.

Dans le secteur UBa

- 45% au minimum de la superficie du terrain* doivent être aménagés en espaces verts* ;
- une partie de ces espaces verts* correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain* doit demeurer en pleine terre*.

Dans le secteur UBp

- la proportion d'espaces verts* existante doit être au moins maintenue.

Dans le secteur UBr

- il n'est pas fixé de normes quantitatives.

Dans les secteurs UBx et UBz

- 45% au minimum de la superficie du terrain* doivent être aménagés en espaces verts*.

Pour les terrains d'angle* :

Le pourcentage minimum d'espaces verts* est ramené :

- à 20% dans les secteurs UBx et UBz,
- à 25% dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb. En outre, une partie de ces espaces verts* correspondant, au moins à 15% de la superficie du terrain, doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.*

Dans la zone UB et ses secteurs

Un arbre doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m² de surface d'espaces verts*.

Pour les constructions existantes*, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres*, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives relatives aux espaces verts prévues au présent paragraphe.

En outre, la réalisation de locaux nécessaires au tri sélectif des déchets ne peut être empêchée en application des dispositions quantitatives visées ci-dessus.

13.2.2 Dispositions qualitatives

Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour les plantations réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³.

13.3 Les espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

Dans ces espaces tout arbre abattu doit être remplacé.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés :

- lorsqu'ils sont publics, des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien, dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site ;
- lorsqu'ils sont privés, des constructions légères tel qu'un abri de jardin de 20 m² maximum d'emprise au sol, un réaménagement de l'espace végétalisé et des circulations dès lors que leur traitement préserve la perméabilité des sols.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

13.4 Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

Article 14 - Zone UB : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article 15 – Zone UB : Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

Article 16 – Zone UB : Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de télécommunications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue :