

COMMUNE D'AUBERVILLIERS

DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification du PLU N°7

1- Rapport de présentation



SOMMAIRE

CONTEXTE	5
LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	11
❖ <i>La procédure de modification du PLU.....</i>	11
❖ <i>La procédure d'enquête publique</i>	11
LE CONTENU DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU.....	13
ARTICLE 6 DU REGLEMENT DU PLU : LE PRINCIPE DE FAILLE	15
❖ <i>Le principe de faille dans la modification n°5 du PLU.....</i>	17
❖ <i>Modification du règlement.....</i>	19
ARTICLE 10 : LES HAUTEURS	21
❖ <i>Les dispositions réglementaires à modifier.....</i>	27
❖ <i>Les dispositions graphiques à modifier.....</i>	37
ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
❖ <i>Les ajustements réglementaires nécessaires</i>	41
❖ <i>Modification du règlement.....</i>	43
ARTICLE 12 : LE STATIONNEMENT	63
❖ <i>Rectification d'une erreur matérielle relative à l'article 12 de la zone UD</i>	65
❖ <i>La problématique du stationnement commandé.....</i>	66
❖ <i>Le stationnement des deux roues.....</i>	66
❖ <i>Modification du règlement.....</i>	69
DOCUMENTS GRAPHIQUES : LES MODIFICATIONS NECESSAIRES	81
❖ <i>Les principes d'aménagement de l'entrée du cœur de ville : les adaptations du PLU nécessaires... </i>	83

CONTEXTE

Au cœur de la Région Île-de-France, aux franges nord de Paris, Aubervilliers occupe une position géographique de choix tant du point de vue du département de la Seine-Saint-Denis que de sa proximité avec la capitale.

La ville est bordée à l'Ouest par Saint-Denis, au Nord par La Courneuve, à l'Est par Pantin et au Sud par Paris.

Elle compte 76 280 habitants pour 5.76 km².

Son territoire est aujourd'hui en pleine mutation mais c'est dans le respect de son identité forte, forgée par des siècles d'évolutions, que les nombreux projets s'y tissent.

Parmi les plus structurants :

- **Le Campus Condorcet** : situé entre la rue de Saint-Gobain au Nord et la rue du Pilier au Sud, l'opération Campus Condorcet vise à doter les sciences humaines et sociales d'un campus de visibilité internationale. Le projet porte sur la réalisation de 158 000 m² de surfaces hors œuvre nette (SHON) dont des locaux d'enseignement, des logements étudiants, des locaux sportifs, un Grand Equipement Documentaire... Campus urbain intégré à la Ville, le Campus entend multiplier les échanges avec elle.
Le Campus Condorcet va rassembler, sur un même site, des établissements de toutes tailles afin de construire un véritable pôle de recherche en sciences humaines et sociales. Avec une partie des universités Paris I, Paris VIII et Paris XIII, l'Ecole des Hautes Etudes en sciences sociales, l'Ecole pratique des Hautes Etudes et l'Ecole nationale des Chartes, l'Institut national des Etudes démographiques (INED) et des laboratoires de sciences humaines et sociales du CNRS. 15 500 personnes sont appelées à le fréquenter (étudiants et enseignants chercheurs).
- **Le Fort d'Aubervilliers** : le site du Fort d'Aubervilliers fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Etat. Créée le 26 février 2014, le site du Fort se situe à la croisée des limites communales d'Aubervilliers, de Pantin, et de la Courneuve. Conformément aux orientations du SDRIF, le projet de création de la ZAC « Eco-quartier du Fort d'Aubervilliers » consiste en l'aménagement d'un éco-quartier durable offrant un cadre de vie de qualité et proposant notamment une programmation mixte : logements, activités, commerces de proximité, équipements publics, espaces verts en lien avec le tissu urbain environnant.
- **La ZAC Porte d'Aubervilliers avec notamment l'implantation de Veolia** : la société VEOLIA prévoit en effet le transfert de son siège social et l'implantation de son centre unique de recherche Porte d'Aubervilliers. Le futur Siège sera implanté au cœur d'un quartier d'affaire durable (Portes de Paris - Aubervilliers) de plus de 300.000 m², irrigué par le canal Saint - Denis et sa darse. La parcelle foncière d'une surface de 10.831 m² (lot B1) se situe sur la commune d'Aubervilliers, ce qui permettra à l'immeuble de bénéficier d'une implantation stratégique qui est le trait d'union entre Paris et sa première couronne.
Le Projet porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 45.877 m² sur un rez-de-jardin, deux niveaux de sous-sol de parking et 7 étages.
- **Port – Chemin Vert** : le site Port Chemin Vert constitue une ancienne zone d'activités et d'habitat dégradé aujourd'hui en friche. L'objectif de l'opération réside dans la restructuration de ce secteur, poursuivant ainsi le processus de requalification du quartier engagée avec la ZAC du Marcreux située à proximité. Le programme de l'opération prévoit notamment la réalisation

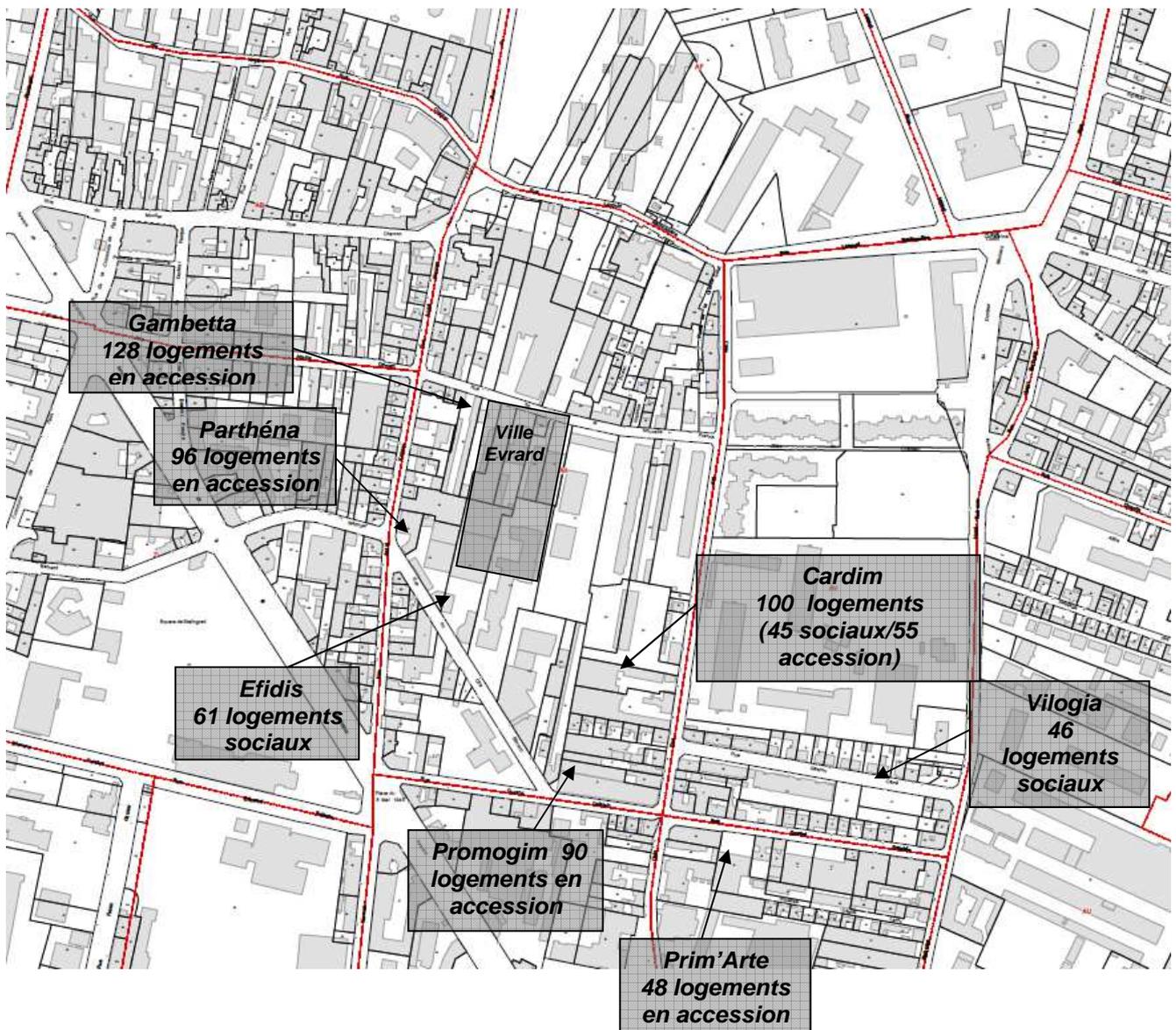
d'un bassin de rétention départemental des eaux pluviales, des logements, des commerces, des équipements, une mosquée, des espaces verts, un groupe scolaire de 24 classes...

A côté des opérations d'aménagements initiées par les collectivités, se développent, en secteur diffus, de nombreux projets à vocation résidentielle. Les friches issues du passé industriel d'Aubervilliers (anciennes usines et hangars) sont un terrain propice au développement d'opérations de constructions. Elles constituent des gisements fonciers en attente de reconversion.

Le pentagone défini par les rues du Clos Bénard, André Karman, Guyard Delalain, Léopold Réchossière et la rue des Cités en est un exemple :

- Deux opérations de logements développées par la SA d'HLM EFIDIS (61 logements) et la Société Gambetta (128 logements) sont en cours d'achèvement ;
- Un permis de construire a été accordé récemment : Parthéna – 1/3 rue du Clos Bénard et 166 rue André Karman pour la réalisation de 96 logements en accession ;
- L'établissement public psychiatrique Ville Evrard déjà implanté rue du Clos Bénard va s'étendre sur un terrain contigu (43 salariés attendus).

A ceux-ci s'ajoutent :



Composé de plusieurs terrains mutables, cet îlot représente une opportunité foncière importante pour la transformation de la Ville. Un nouveau quartier se dessine.

La définition de ce nouveau quartier passe, entre autres, par la conservation d'une échelle propre au tissu du centre-ville élargi afin de faire le lien entre l'existant et les projets à venir.

Afin de faciliter et accompagner la mutation en cours, des ajustements du PLU (réglementaires et graphiques) s'avèrent nécessaires.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du 21 octobre 2010. Il a, par la suite, été modifié à 4 reprises par délibération du conseil municipal : le 15 décembre 2011, le 12 juillet 2012, le 23 mai 2013 et le 19 décembre 2013

Pour l'essentiel, ces modifications portent sur des ajustements ou des précisions réglementaires.

Une modification n°5 du PLU a été engagée en octobre 2013. Elle est soumise au Conseil municipal le 6 novembre 2014 pour approbation.

Par ailleurs, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 11 janvier 2013 portant sur la réalisation du Campus Condorcet, Campus universitaire dédié aux sciences humaines, à l'Ouest du Canal dans le secteur de la Plaine Saint Denis.

Une procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU est actuellement en cours. Elle porte sur le projet de ligne 16/17 et Ligne 14 du métro, tronçon St Denis Pleyel – Noisy Champs et Mairie de St Ouen – St Denis Pleyel)

L'enquête publique se déroule du 13 octobre 2014 au 24 novembre 2014.

Il faut enfin noter qu'une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 prescrit la révision du PLU avec pour objectifs :

- l'accompagnement des secteurs en mutation tels que Port/Chemin Vert, Fort d'Aubervilliers, Pont de Stains et Ouest Canal ;
- de relever les défis environnementaux et offrir à tous un cadre de vie agréable ;
- de renforcer le dynamisme économique ;
- d'intégrer les dispositions issues du Grenelle II.

LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLU

❖ La procédure de modification du PLU

La modification du PLU est régie par les articles L. 123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ainsi, selon cet article, sous réserve des cas où une révision du PLU s'impose, une procédure de modification peut être engagée.

La procédure de révision du PLU est mise en œuvre notamment lorsque les changements apportés au PLU n'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En l'espèce, les changements apportés au PLU sont de l'ordre réglementaire et ne font que répondre aux nouvelles attentes urbaines afin de disposer d'un PLU en cohérence avec la réalité du territoire. Les orientations du PADD sont inchangées. Les modifications ne remettent pas en cause la philosophie générale du PLU.

Il n'est pas procédé à une réécriture globale mais seulement à des ajustements permettant de lutter contre certains effets indésirables du PLU dans sa rédaction actuelle.

Dans ce contexte, la procédure de modification peut être engagée.

L'initiative de la procédure appartient au Maire.

Par arrêté municipal en date du 30 octobre 2014, l'ouverture de l'enquête publique est prescrite. Le projet est alors notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme et fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

❖ La procédure d'enquête publique

L'enquête publique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

L'enquête publique est ouverte par arrêté du Maire.

Quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci, un avis doit être publié dans deux journaux diffusés dans le département.

L'avis d'enquête publique doit aussi faire l'objet d'un affichage quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

En l'espèce, l'enquête publique se déroulera du 24 novembre 2014 au 2 janvier 2015.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

L'approbation de la modification s'effectue ensuite par délibération du Conseil Municipal.

LE CONTENU DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

La présente modification du PLU porte sur :

- Des modifications réglementaires générales et des modifications nécessaires à la transformation d'un îlot délimité par les rues de la Nouvelle France / André Karman / Cités / Réchossière.
- La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public ;
- La création d'une servitude de localisation d'une voie piétonne et d'une servitude de localisation de voie ;
- La suppression d'une servitude de localisation d'équipement public ;

ARTICLE 6 DU REGLEMENT DU PLU : LE PRINCIPE DE FAILLE

❖ Le principe de faille dans la modification n°5 du PLU

Dans le cadre de la modification n°5 du PLU, un constat avait été fait : le PLU favorise de longs linéaire de façades pouvant conduire à un effet « barre ». Pour lutter contre cet effet, des dispositions ont été édictées conduisant à la création d'une faille ou d'une échappée visuelle en cas d'implantation d'une construction à l'alignement ou d'implantation en limite de voie.

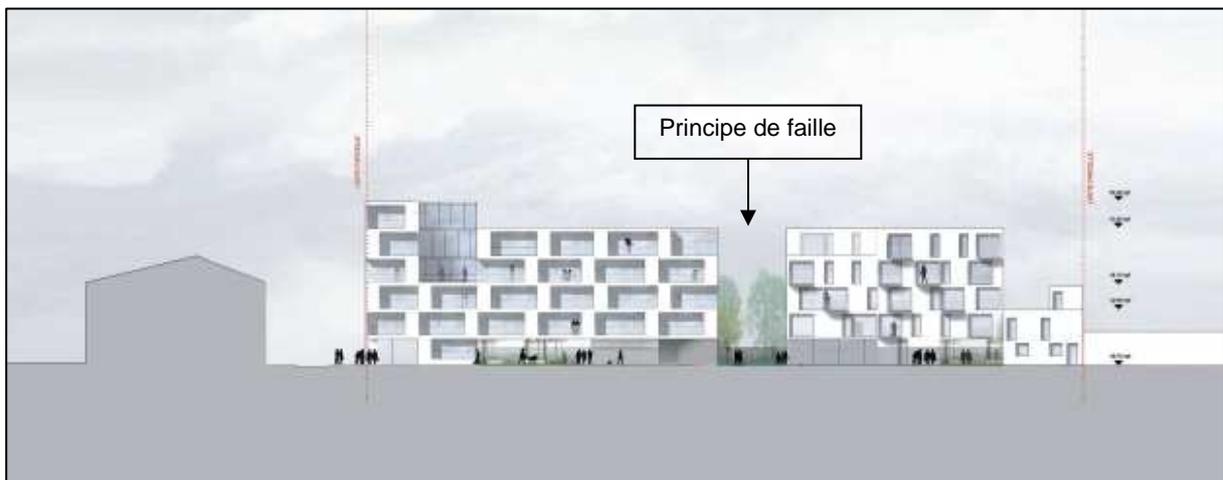
Ainsi les articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 8 (implantation des bâtiments sur une même propriété) de la zone UA ont été modifiés :

- Article 6.3.2 :

« Les constructions implantées le long d'une voie devront ménagées une faille afin de permettre une échappée visuelle vers le cœur d'îlot et d'éviter l'effet « barre ».
Cette disposition ne s'applique pas le long des linéaires commerciaux repérés au PLU ainsi que pour les terrains d'angle. »

- Article 8.3.2 :

« La règle de prospect ne s'applique pas entre deux bâtiments implantés à l'alignement sur une même propriété quand il est fait obligation de créer une faille conformément à l'article 6.3.2 »



❖ **Modification du règlement**

Cette volonté d'éviter l'effet « barre », exprimée dans le cadre de la modification n°5 est aujourd'hui réaffirmée mais doit, à la lumière de plusieurs projets, être assouplie car cette disposition n'est pas adaptée à l'habitat spécifique tel que les résidences étudiantes par exemple. Leur gestion demande en effet, un bâtiment d'un seul tenant et affinée car elles n'apparaissent pas suffisamment adaptées aux parcelles en lanière issues du passé maraicher d'Aubervilliers.

Ainsi, les dispositions prévues dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la continuité de celles édictées dans la modification n°5. Elles sont toutefois davantage mises en adéquation avec les nécessités urbaines et programmatiques.

En conséquence, l'article 6 de la zone UA sera modifié de cette façon :

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1, avec, le cas échéant, un recul par rapport à l'alignement supérieur à 4 mètres peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsque des raisons techniques ou de sécurité, liées à la nature de la destination de la construction ou à l'existence de servitude, nécessitent une conception architecturale incompatible avec une implantation de la construction à l'alignement ;
- 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 ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul ;
- pour les constructions implantées le long d'une voie ou d'une emprise inférieure à 6,00 mètres dès lors qu'il s'agit de favoriser l'ensoleillement de la voie.

6.3.2 Les constructions implantées le long d'une voie (publique ou privée) sur un linéaire de façade allant de 30 mètres à 50 mètres devront ménagées une échappée visuelle permettant une percée sur le cœur d'îlot. Cette échappée visuelle peut être constituée par un hall traversant ou une faille ou toute autre perméabilité »

Les constructions implantées le long d'une voie (publique ou privée) sur un linéaire de façade supérieur à 50 mètres devront ménagées une faille afin d'éviter l'effet « barre ». Une faille peut être constituée par des balcons ouverts contigus à deux bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination de commerce, d'équipement, d'industrie, pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs...) ainsi que pour les terrains d'angle.

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS

La hauteur autorisée des constructions est définie par :

- le gabarit sur voie : il permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.
- OU par des filets de hauteurs lorsqu'ils existent : le plan n°4.4 du PLU, définit la hauteur de façade des constructions (Hf) implantées dans la bande de constructibilité principale. Dès lors qu'une construction implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur est dans la bande de constructibilité principale, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet

Ainsi, les dispositions relatives aux hauteurs méritent quelques précisions pour une meilleure compréhension de celles-ci.

Il est donc nécessaire de préciser dans le règlement :

- que la hauteur plafond autorisée se compte à partir de la hauteur maximale de façade indiquée au plan des dispositions particulières, qu'elle que soit la hauteur de façade réellement réalisée.
- que les filets de hauteur figurant le long des servitudes de localisation des voies nouvelles ne sont pas situés à leur emplacement définitif s'agissant d'un principe de localisation d'une implantation indicative. L'emplacement définitif des voies nouvelles issu de ces servitudes étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan 4.4, même si l'emplacement de la voie nouvelle a évolué.

De plus, des dispositions particulières sont introduites dans la zone UA du règlement concernant les hauteurs de l'îlot dit de la Nouvelle France, situé en limite immédiate du centre-ville d'Aubervilliers, délimité au nord par la rue Réchossière, à l'est par la rue des Cités, au sud par la rue de la Nouvelle France et à l'ouest par la rue André Karman.

Cet îlot a été identifié pour son rôle majeur dans l'articulation entre le cœur de ville (église, mairie, rue du Moutier) et le centre-ville élargi.

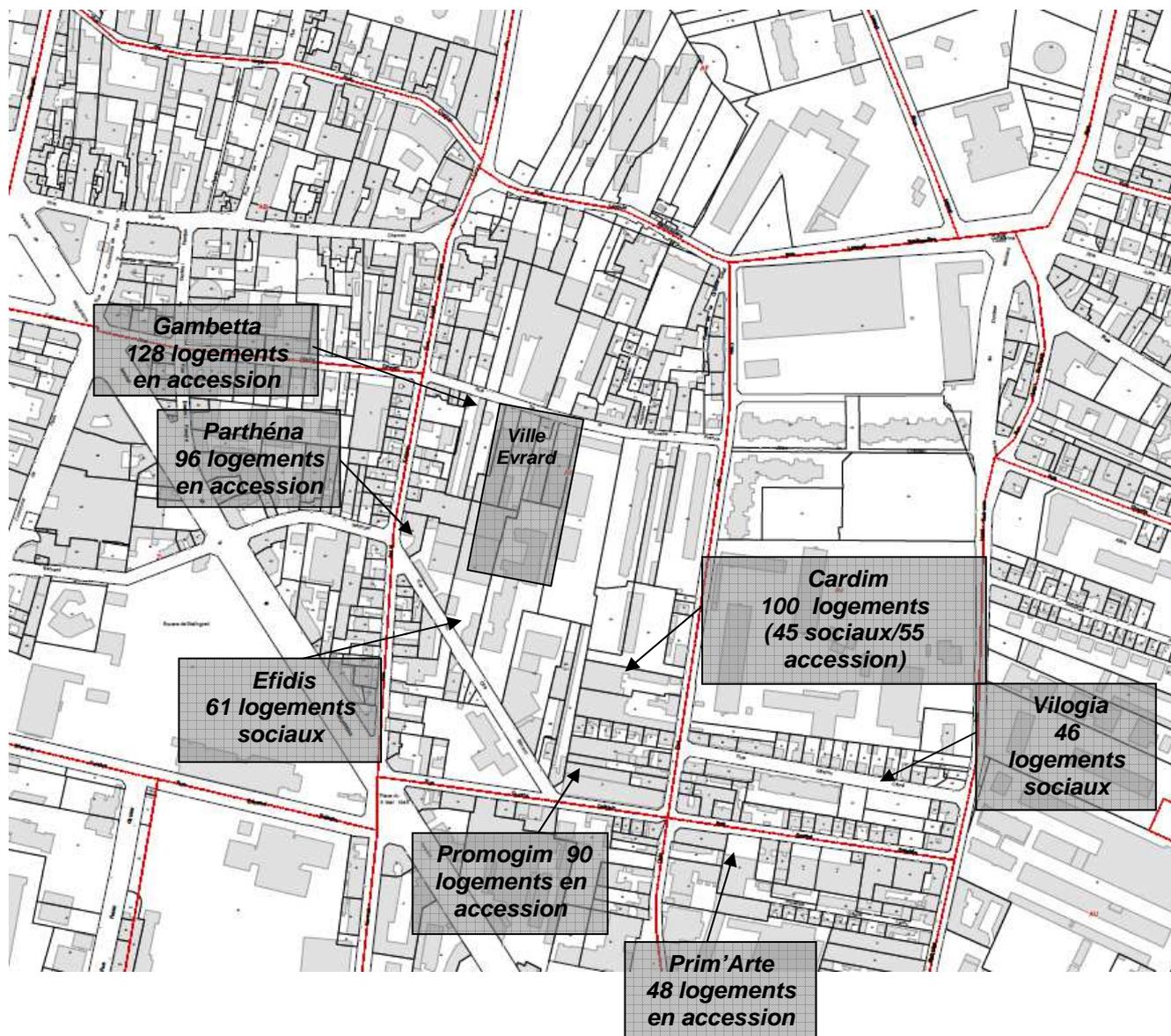
L'étude pour le développement du centre-ville réalisée par Philippe Panerai et associés l'a identifié comme occupant une position stratégique : « endroit particulièrement sensible, au débouché du centre historique, là où le tissu du village ancien (rue Charron) rencontre les petites maisons de faubourg du siècle dernier qui se mêlent aux emprises d'activités économiques (rue Karman, rue de la Nouvelle France), face aux constructions plus récentes des grands ensembles (rue Réchossière).¹ »

De surcroît son devenir ne peut être déconnecté des nombreux programmes qui se développent plus au sud :

- Efidis (locatif social – 9 rue du Clos Bénard – en chantier),
- Gambetta (accession / locatif - 10 rue de la Nouvelle France – en chantier),
- Promogim (accession – angle rue des Cités/Guyard Delalain – en cours d'achèvement),
- Cardim (accession / locatif social – 135 rue des cités – en chantier),

¹. Centre-ville «Aubervilliers 2020» - Avis sur les projets secteur Nouvelle France, Karman, Charron, Réchossière - 10/06/2013
- panerai & associés selarl

- Parthéna (accession – 1/3 rue du Clos Bénard – 166 rue André Karman – PC délivré)
- Le nouvel équipement de Ville Evard - (22 rue de la nouvelle France – PC en cours d'instruction)



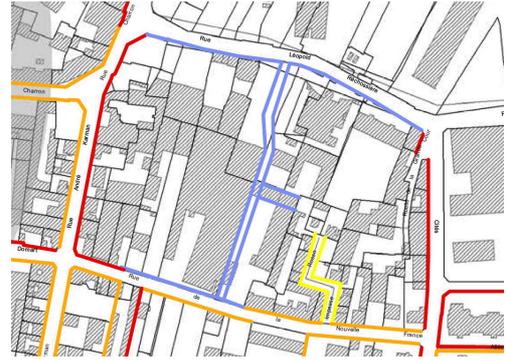
Composé de plusieurs terrains mutables, cet îlot représente une opportunité foncière importante pour la transformation de la Ville. Un projet urbain est aujourd'hui en train de se dessiner à l'échelle du quartier.

La définition de ce nouveau quartier passe, entre autres, par la conservation d'une échelle propre au tissu du centre-ville élargi afin de faire le lien entre l'existant et les projets à venir.

Afin de faciliter et accompagner la mutation en cours, des ajustements du PLU (réglementaires et graphiques) s'avèrent nécessaires.

De plus, cet îlot est bordé de part et d'autres par des filets de hauteurs.

Toutefois, à l'intérieur de celui-ci, des voies nouvelles sont projetées. Elles ne font pas l'objet de servitude inscrite au PLU à ce jour. Ainsi, pour que les hauteurs le long de ces voies soient cohérentes avec les hauteurs bordant l'îlot, elles sont désormais définies réglementairement.



Les hauteurs à l'intérieur de l'îlot constitué par la rue de la Nouvelle France, la rue André Karman, la rue Léopold Réchossière, et la voie nouvelle V2, en dehors des hauteurs définies par les filets de hauteurs indiqués au 4.4, sont donc :

- Une hauteur façade qui ne peut excéder 14 mètres
- Une hauteur plafond qui ne peut excéder 21 mètres

❖ Les dispositions réglementaires à modifier

- ZONE UA

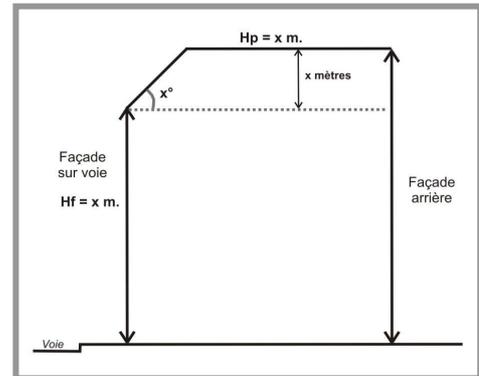
ARTICLE 10.1

10.1 Définitions

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

Elle est définie par un filet de hauteur (plan n° 4.4)

Filet de hauteur

Le plan n°4.4, définit la hauteur de façade des constructions (H_f) implantées dans la bande de constructibilité principale.

Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et dans la bande de constructibilité principale, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet selon les dispositions du 10.2 ci-après.

Les filets de hauteurs peuvent être situés le long des voies existantes ou à créer (en application de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme), publiques ou privées. L'emplacement définitif des servitudes de voies nouvelles étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan des dispositions particulières 4.4.

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (HF). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

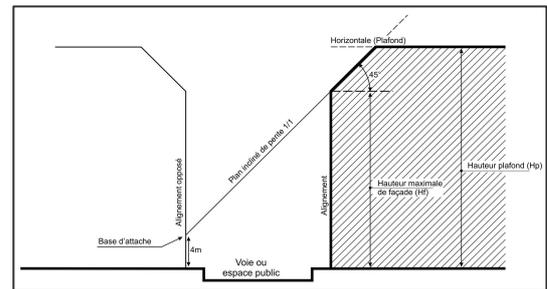
Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à

la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

ARTICLE 10.2

10.2. Règle de hauteur pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité principale

10.2.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (Hf) définie par un filet de hauteur (plan n° 4.4) ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade ;
- une hauteur plafond (Hp) qui ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade (Hf) indiquée par le filet de hauteur

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (Hp).

En l'absence de filet, la hauteur maximale de façade (Hf) est définie par l'application du gabarit sur voie.

Les hauteurs à l'intérieur de l'îlot constitué par la rue de la Nouvelle France (côté impair), la rue André Karman (côté pair), la rue Léopold Réchossière (côté pair), et la voie nouvelle V2, en dehors des hauteurs définies par les filets de hauteurs indiqués au 4.4, sont :

- Une hauteur façade qui ne peut excéder 14 mètres
- Une hauteur plafond qui ne peut excéder 21 mètres

Le gabarit sur voie, qui ne s'applique qu'en l'absence de filet de hauteur, 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 4 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).

- ZONE UB

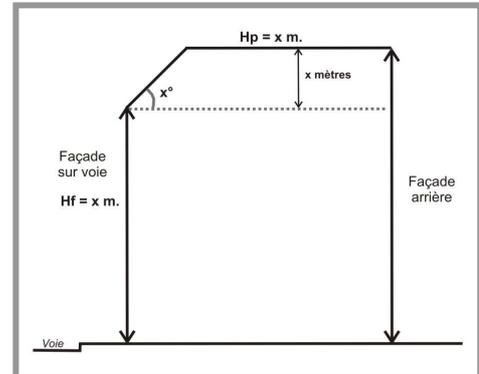
ARTICLE 10.1

10.1 Définitions

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

Elle est définie par un filet de hauteur (plan n° 4.4).

Filet de hauteur

Le plan n°4.4, définit la hauteur de façade des constructions (H_f) ayant une façade sur voie ou emprise publique.

Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et ayant une façade sur voie, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet selon les dispositions du 10.2 ci-après.

Les filets de hauteurs peuvent être situés le long des voies existantes ou à créer (en application de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme), publiques ou privées. L'emplacement définitif des servitudes de voies nouvelles étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan des dispositions particulières 4.4.

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

Hauteur plafond

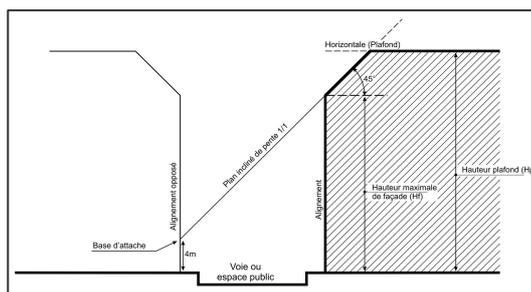
La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

ARTICLE 10.2

10.2. Règle de hauteur pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité principale

10.2.1. Règle générale

Ces dispositions sont applicables pour toute construction implantée en premier rang vis-à-vis de l'alignement, qu'elles soient implantées à l'aplomb de l'alignement ou en recul de ce dernier.

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (H_f) définie par un filet de hauteur (plan n° 4.4) ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade ;
- une hauteur plafond (H_p) qui ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade (H_f) indiquée par le filet de hauteur.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (H_p).

En l'absence de filet, la hauteur maximale de façade (Hf) est définie par l'application du gabarit sur voie.

Le gabarit sur voie, qui ne s'applique qu'en l'absence de filet de hauteur, 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 4 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).

- ZONE UF

ARTICLE 10.1

Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir, pour les constructions édifiées à l'alignement ou du sol existant avant travaux, dans les autres cas ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

Filet de hauteur

Le plan n°4.4, définit la hauteur de façade des constructions (H_f) implantées dans la bande de constructibilité principale.

Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et dans la bande de constructibilité principale, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet.

Les filets de hauteurs peuvent être situés le long des voies existantes ou à créer (en application de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme), publiques ou privées. L'emplacement définitif des servitudes de voies nouvelles étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan des dispositions particulières 4.4.

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

ARTICLE 10.2

10.2. Règle de hauteur pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité principale

10.2.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (Hf) de 9 mètres et de 9,50 au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade, dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture terrasse ;
- une hauteur plafond (Hp) qui ne peut excéder de plus de 2 mètres la hauteur maximale de façade (Hf) **indiquée par le filet de hauteur**, dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture terrasse.

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

- ZONE UG2

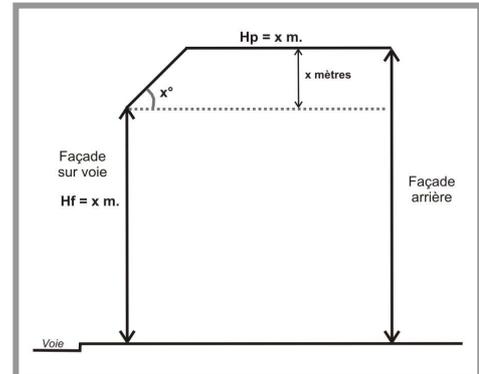
ARTICLE 10.1

10.1 Définitions

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

Filet de hauteur

Le plan n°4.4, définit la hauteur de façade des constructions (H_f) ayant une façade sur voie ou emprise publique.

Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et ayant une façade sur voie, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet.

Les filets de hauteurs peuvent être situés le long des voies existantes ou à créer (en application de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme), publiques ou privées. L'emplacement définitif des servitudes de voies nouvelles étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan des dispositions particulières 4.4.

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les

ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

ARTICLE 10.2

10.2. Règle de hauteur pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité principale

10.2.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres**.

Un dépassement de 3 mètres est autorisé afin de créer un événement au sein d'une opération ou en cas de réalisation de parking en RDC ou semi-enterré.

10.2.2. Règle applicable en présence d'un filet de hauteur (plan 4.4)

Ces dispositions sont applicables pour toute construction implantée en premier rang vis-à-vis de l'alignement d'une voie sur laquelle figure un filet de hauteur au plan 4.4, qu'elle soit implantée à l'aplomb de l'alignement ou en recul de ce dernier.

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (Hf) définie par un filet de hauteur (plan n° 4.4) ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade ;
- une hauteur plafond (Hp) qui ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade (Hf) **indiquée par le filet de hauteur**.

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

La règle de hauteur définie par le filet figurant au plan 4.4 est applicable sur une profondeur maximale de 13,50 mètres à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

❖ Les ajustements réglementaires nécessaires

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords nécessite plusieurs ajustements.

➤ La hauteur sous poutre des rez-de-chaussée

Dans les zones UA et UB, l'article 11 impose une hauteur libre sous poutre en rez-de-chaussée de 3,50 mètres, compté à partir du niveau du trottoir.

Cette disposition a pour but de permettre la réversibilité des logements en commerce. Or, d'une part, les zones dans lesquelles cette réversibilité pourrait être envisagée sont très circonscrites et, d'autre part, les rez-de-chaussée sont fréquemment occupés par des espaces communs ou à vocation technique (locaux ordures ménagères, locaux vélos, voire parking, transformateur...). L'utilité d'une telle contrainte dans ce cas précis ne se justifie pas.

Il en va différemment quand les rez-de-chaussée abritent de petits logements de type T1. En effet, une hauteur sous poutre plus importante dans un petit logement apporte plus de confort et rend l'espace plus agréable, d'autant plus que, généralement, il ne bénéficie pas d'une double orientation.

L'article 11 des zones UA et UB, est donc corrigé pour éviter l'effet pervers de cette disposition.

Une différenciation est ainsi opérée entre la destination commerciale et habitat. En effet, pour les commerces, la hauteur sous poutre de 3,50 mètres est nécessaire pour maintenir des locaux accueillants.

Pour les immeubles d'habitation, la hauteur libre sous poutre de 3.50 mètres ne sera obligatoire que lorsque des logements en rez-de-chaussée de petite taille sont prévus.

➤ Les toitures terrasses

Aujourd'hui, le PLU autorise la pose de complexes végétalisés sur les toitures terrasse. Pour des raisons de confort thermique, de biodiversité et d'esthétique, notamment un traitement qualitatif de la 5^{ème} façade, des dispositions incitatives visant à généraliser la pose de complexes végétalisés sur les toitures terrasse sont introduites. L'objectif est de limiter les toitures gravillonnées.

De plus, des dispositions sont insérées afin de garantir une bonne insertion dans le site en cas de pose de dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

➤ Les garde-corps

Une attention particulière est portée aux gardes corps des balcons en façade. En effet, force est de constater que les gardes corps constitués d'un simple barreaudage sont, dès la livraison des bâtiments, occultés par la pose de canisses, voire d'un film plastique y compris aux étages supérieurs du bâtiment. Et ce, essentiellement pour 2 raisons : préserver l'intimité et éviter la chute d'objets.

Par un festival de matériaux et de couleurs, des éléments peu harmonieux, conduisent à dénaturer la façade d'un bâtiment.

Il ne s'agit pas d'exiger des gardes corps pleins mais de veiller à limiter ce phénomène en apportant un soin particulier aux gardes corps. Un traitement le plus opaque possible en partie basse (maillage plus

serré, partie pleine, découpage au laser...) est préconisé. En cas de garde corps en verre, le verre devra être dépoli ou sérigraphié.

➤ **Les porches**

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter.

Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

➤ **Les éléments techniques**

Une disposition existe déjà concernant la dissimulation des éléments techniques en façade (article 11.4.4). Cependant cette disposition mérite d'être précisée car des confusions existent aujourd'hui. Ainsi, il sera expressément indiqué que les conduites de réseaux (gaz, électricité, télécommunication) ne peuvent courir en façade. De plus, une erreur de rédaction du règlement est corrigée dans cet article afin d'éviter toute mauvaise interprétation.

❖ Modification du règlement

- ZONE UA

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques comportant des locaux à destinations de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ne doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UB

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques comportant des locaux à destinations de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégiée afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UC

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UD

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Dans les secteurs UDa :

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Dans les secteurs UDa :

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégiée afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ne doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UE

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégiée afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ~~conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...~~) doivent être intégrés aux volumes bâtis. ~~Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.~~

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UF

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UG1

ARTICLE 11.1

11.1 Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandé afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques comportant des locaux à destinations de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

ARTICLE 11.3

11.3.1 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UG2

ARTICLE 11.3

11.3.1 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UG3

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les **édicules** éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, **conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...**) doivent être intégrés aux volumes bâtis. **Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.**

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation **ne** doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

- ZONE UG4

ARTICLE 11.3

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes

Les halls traversant seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres artistiques ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'enduit est proscrit au profit de matériaux nobles. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

11.3.2 Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégiée afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

ARTICLE 11.4

11.4. Aménagement des constructions nouvelles et existantes.

11.4.1 Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

11.4.2 Les trémies de parking :

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

11.4.3 Les garde-corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

11.4.4 Les éléments techniques

Les ~~édicules~~ éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation ~~ne~~ doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

ARTICLE 12 : LE STATIONNEMENT

❖ Rectification d'une erreur matérielle relative à l'article 12 de la zone UD

Par arrêté du 11 janvier 2013, Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis, a déclaré d'utilité publique, le Campus Condorcet. Cette Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a emportée mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubervilliers.

Ainsi, cette mise en compatibilité du PLU a notamment entraînée la modification des règles de stationnement des deux roues pour les constructions nouvelles de la zone UD.

Cette règle a été modifiée au motif qu'elle devait « permettre de réduire le nombre de places prévues pour le stationnement des deux roues, notamment motorisés, en le proportionnant aux besoins réels du Campus. »²

Initialement, il était prévu pour la zone UD :

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 100 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisés.

Après la mise en compatibilité du PLU avec la DUP, il est prévu, pour la zone UD :

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 300 m² de SHON créée ;
- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues non motorisés par tranche de 300 m² de SHON créée

Cette modification entraîne une diminution des contraintes afférentes aux stationnements des roues.

Toutefois, comme explicité dans le dossier de DUP, la mise en compatibilité du PLU visait à permettre la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique et ne pouvait en aucun cas concerner d'autres secteurs du PLU que ceux directement concernés par le projet.

Or, la modification du règlement applicable à la zone UD, nécessaire à la mise en œuvre du projet Campus Condorcet, a eu indirectement, suite à une erreur matérielle, pour effet d'impacter les secteurs UDa, qui sont exclu de l'emprise du projet.

En d'autres termes, les nouvelles normes de stationnement des deux roues pour les constructions relevant du campus Condorcet s'appliquent sans distinction à la zone UD dans sa totalité, alors que seul est concerné le secteur UDb. Les secteurs UDa, hors du périmètre de la DUP, sont en aucun cas concernés.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

². Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique – Mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubervilliers – p22.

❖ La problématique du stationnement commandé

Les places de stationnement commandées ne sont pas interdites. Pour rappel, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour des moyens pratiques évidents et le confort des automobilistes, la réalisation de place en stationnement commandée n'est pas souhaitable. En conséquence, dans le cadre du respect de la norme de stationnement, elles ne seront comptabilisées que pour une seule place.

❖ Le stationnement des deux roues

➤ Les deux roues non motorisés

Les articles 12.2 de toutes les zones du PLU, sauf ceux dévolues à la zone UV, prévoient la création d'un ou plusieurs locaux couverts affectés au stationnement des deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles.

Dans les zones UA, UB, UC, UDa, UE, UF, UG1, UG2, UG3 et UG4, ces locaux doivent représenter au moins 2 % de la surface de plancher créée.

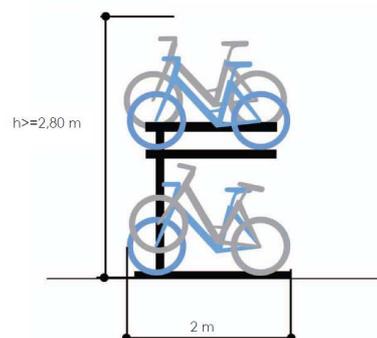
Dans la zone UD, une place de stationnement pour les véhicules de deux roues non motorisées doit être créée par tranche de 300 m² de SHON créée.

Il est ainsi apparu, avec la pratique, que cette norme était très contraignante. Pour les locaux deux roues non motorisées, elle représente des surfaces non négligeables à l'échelle d'un projet : 2% de la surface totale.

Pour autant, la Ville d'Aubervilliers tient à la promotion des modes de circulation doux. Ces locaux sont, de ce fait, indispensables pour inciter les Aubervilliersiens à utiliser le vélo comme mode de déplacement courant.

Pour concilier ces deux enjeux, il est proposé d'autoriser dans le règlement du P.L.U, le stationnement des vélos, au sein de ces locaux, sur deux niveaux de râtelier.

Cette solution permettrait ainsi de conserver le même nombre de vélo par local en diminuant la surface utile de moitié.



De plus, il est important que le stationnement des vélos se fasse dans un local accessible facilement, toujours dans le but d'inciter à l'utilisation des vélos en ville.

Aussi, pour éviter au maximum les risques de vols et de dégradation des deux roues non motorisés, et pour des raisons esthétiques, ces locaux devront être clos et couverts. Ils ne peuvent être localisés sous un porche.

S'ils ne sont pas intégrés au volume des constructions, ils doivent être au plus proches, pour éviter les difficultés d'accès et tous risques de dégradations et de vol.

➤ **Le stationnement des deux roues pour les équipements publics.**

Alors que la norme de stationnement des véhicules à moteur est réglementée selon les destinations, il n'en est pas de même pour les deux roues motorisés ou non.

En effet, quelle que soit la destination de la construction nouvelle, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON doit être créée pour les véhicules de deux roues motorisés et un ou plusieurs locaux d'une superficie égale à 2 % de la SHON pour le stationnement des deux roues non motorisées.

Or, l'application de cette norme se révèle trop contraignante pour les équipements collectifs.

En effet, un groupe scolaire maternelle ou élémentaire, par exemple, ne nécessite pas un nombre aussi important de stationnement deux roues.

C'est pourquoi, le nombre d'aire de stationnement pour les deux roues motorisés ou non motorisés sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun.

➤ **Les deux roues motorisés.**

Depuis l'approbation du PLU, le constat a pu être fait que la norme pour le stationnement des deux roues motorisés, était peu adaptée à la réalité. Un grand nombre de places de stationnements dédiées aux deux roues motorisés restent inoccupées. Or, elles sont consommatrices d'espace.

La norme de stationnement des deux roues motorisés est donc modifiée pour coller davantage au besoin. Elle est divisée par 2.

❖ Modification du règlement

- ZONE UA

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez-de-chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être, de préférence, attenant aux constructions. Les locaux ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UB

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UC

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de **400 200** m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UD

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Dans la zone UD et le secteur UDb :

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

Dans les secteurs UDa :

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Dans la zone UD et le secteur UDb :

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

Dans les secteurs UDa :

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

Dans la zone UD et le secteur UDb :

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 300 m² de SHON créée ;
- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues non motorisées par tranche de 300 m² de SHON créée.

Dans les secteurs UDa :

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UE

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UF

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de **400 200** m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UG1

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UG2

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de **400 200** m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UG3

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. **Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.**

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- **Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »**

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

- ZONE UG4

ARTICLE 12.1

12.1 Stationnement des véhicules à moteurs

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinés à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez de chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

ARTICLE 12.2

12.2 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être de préférence attenant aux constructions. Les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent être installés sous un porche.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de ~~400~~ 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la SHON créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être au minimum de 2m80. »

Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

DOCUMENTS GRAPHIQUES : LES MODIFICATIONS NECESSAIRES

❖ Les principes d'aménagement de l'entrée du cœur de ville : les adaptations du PLU nécessaires

➤ La suppression d'une localisation d'équipement public.

Rue Léopold Réchossière, au droit des parcelles AX 68, 72, 73 et 199, à la hauteur du N° 4, figure au PLU une localisation d'équipement public (EP2) : un équipement petite enfance.

L'implantation de cet équipement petite enfance, objet de cette servitude, n'est pas remise en cause mais elle va être réalisée non loin de là, sur les terrains sis au 7-13 rue de la Nouvelle France. La création d'une crèche de 30 berceaux figure au programme de l'opération qui doit y être développée.

De surcroît, cette nouvelle localisation est davantage en adéquation avec la nature de l'équipement prévu car située dans un espace plus protégé, à l'écart des flux de véhicules générés par le carrefour.

La servitude n'a donc plus lieu d'être maintenue. Elle est supprimée.

Le plan de zonage est ainsi modifié :

AVANT

APRES



➤ La création d'une place publique – emplacement réservé

Les études urbaines successives réalisées sur l'îlot nouvelle France ont montré la nécessité de préserver l'espace de respiration à l'angle des rues Réchossière et Charron aujourd'hui constitué d'un espace vert clos. Il ne s'agit pas de sacraliser, dans sa configuration actuelle, cet espace mais de le transformer à terme en un lieu de vie, de rencontres, un espace ouvert sur le quartier, et de l'étendre pour lui offrir une échelle respectable.

Une place végétalisée, rotule entre le centre ancien et le renouveau du centre ville élargi, et répondant au square Lucien Brun situé de l'autre côté de la rue Réchossière, a tout son sens comme le montre la photo ci-dessous.

Espace vert à l'angle des de la rue Charron et de la rue Léopold Réchossière



Les parcelles AX 72, 73, 160, 159, 199 et 198, situées à l'angle de rue Charron et de la rue Léopold Réchossière, à l'entrée du centre ville, sont incluses dans l'emprise de l'emplacement réservé.



La création de cette place publique est envisagée également dans l'optique de créer une percée visuelle débouchant sur les futures rues adjacentes et la rue Charron.

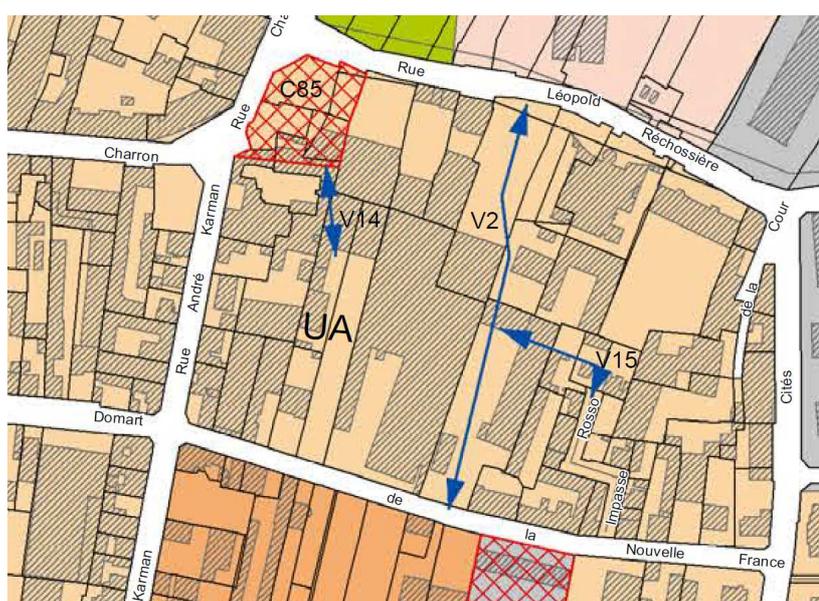
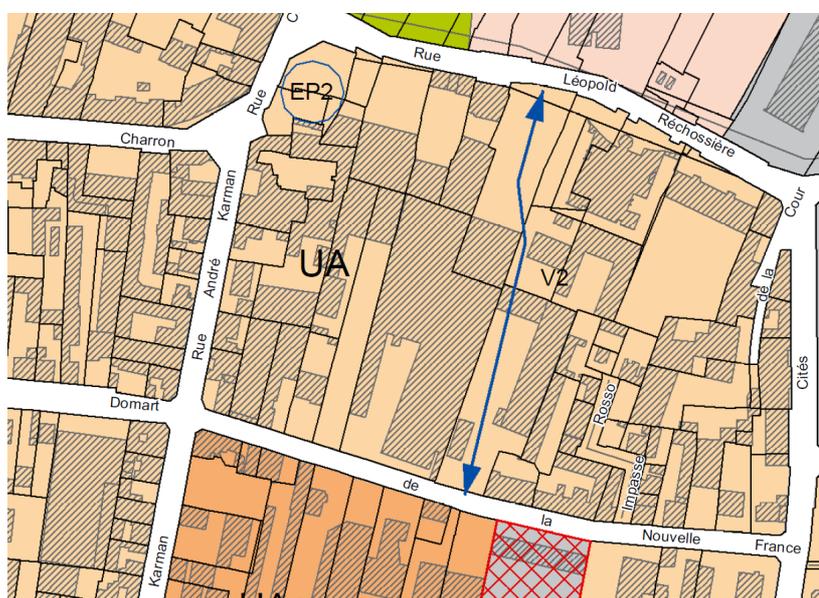
Cet emplacement réservé offrira un nouvel espace ouvert conformément aux recommandations des études urbaines citées ci-dessus.

La liste des localisations d'espaces et d'équipements à créer est ainsi modifiée :

C85	Aménagement d'un espace public à l'angle Sud de la rue Charron et de la rue Léopold Réchossière	Ouvrage public	AX : 72 – 73 – 160 – 159 – 199 – 198
-----	---	----------------	---

Le plan de zonage est ainsi modifié :

AVANT



APRES

➤ La création d'une servitude de localisation d'un mail piéton.

La future place sera un point de convergence. Elle ne peut être introvertie et son rôle ne peut se limiter à la mise en valeur d'un « décor architectural » à l'entrée du centre ville au bout de la rue Charron.

La place et les rues adjacentes sont indissociables. L'attractivité de la future place est intimement liée à son ouverture sur le quartier. Certes, elle est bordée par la rue Rechossière et la rue Karman mais cela n'est pas suffisant car, par définition, une place doit être animée et multifonctionnelle : à la fois lieu de commerce, de passage, de rendez-vous, de convivialité, de repos... La réalisation d'un maillage piéton qui la relie aux rues adjacentes est donc indispensable.

A cet effet, une servitude de localisation de voie piétonne (V14), reliant la voie nouvelle située rue de la Nouvelle France et l'emplacement réservé C85 est prévue.

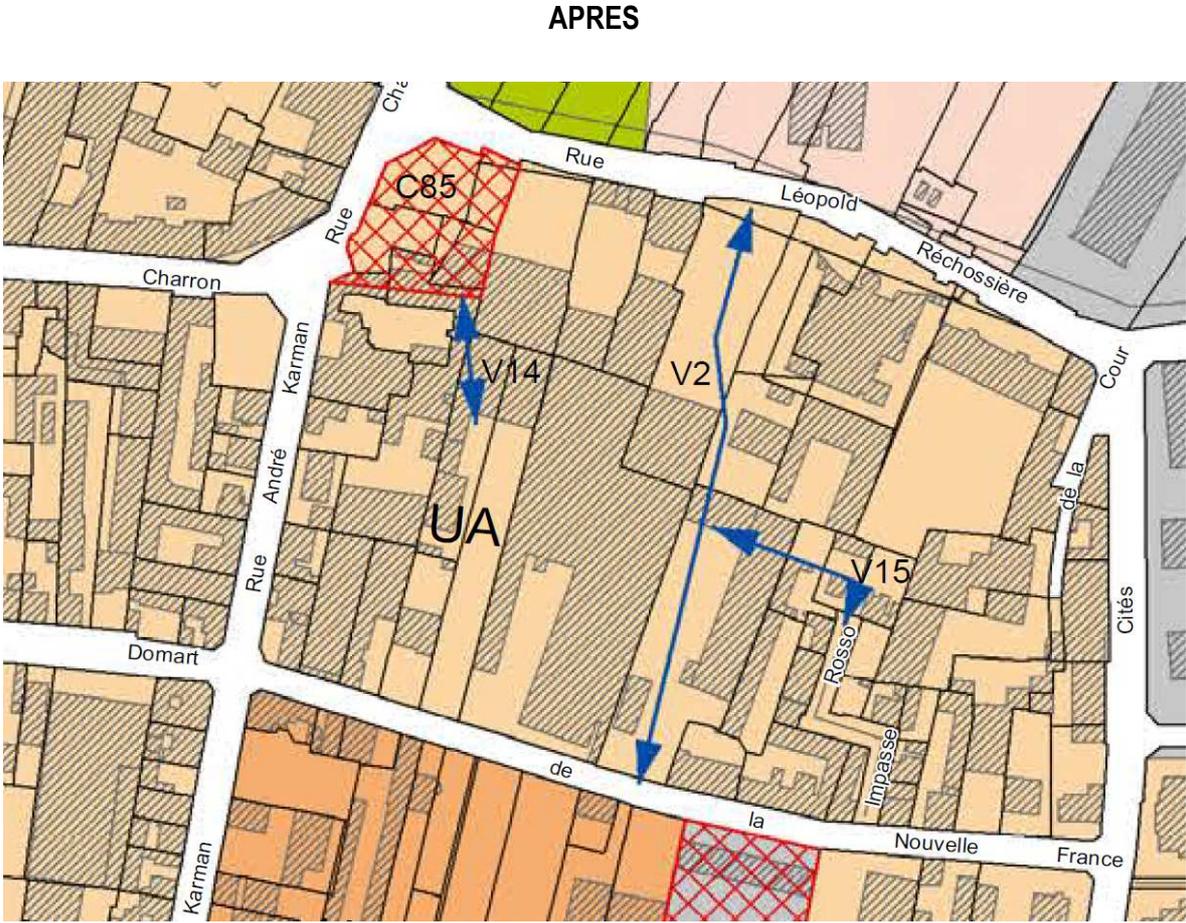
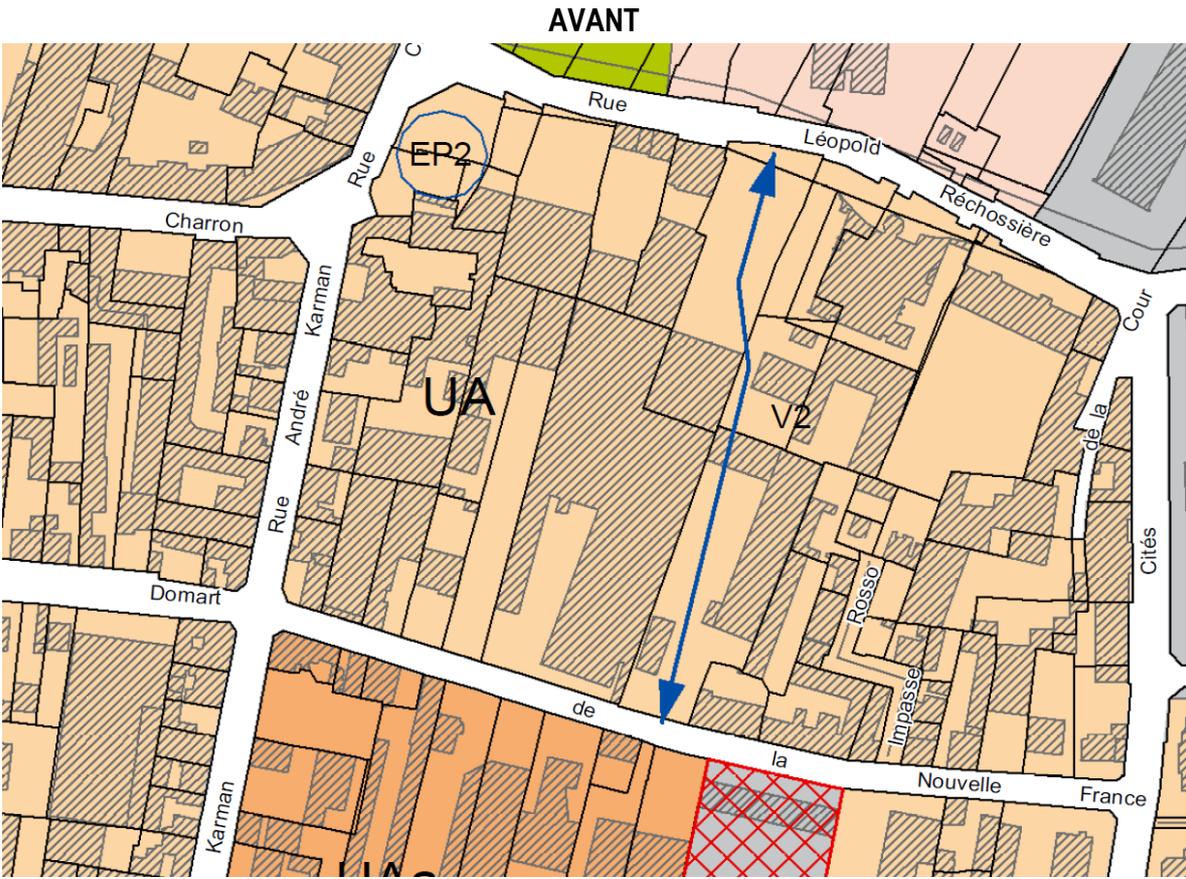
Ce nouveau maillage permettra d'ouvrir l'emplacement réservé C85 sur les cœurs d'îlots et de faciliter la circulation piétonne entre le cœur de ville et le centre ville élargi (l'accès au centre ville pour les personnes venant du sud de l'îlot et à la crèche pour celles venant de l'ouest de l'îlot.)



La liste des localisations d'espaces et d'équipements à créer est ainsi modifiée :

V14	Mail piéton entre une voie nouvelle (rue de la Nouvelle France) et l'emplacement réservé C85	Voirie	AX : 157- 68 - 122
-----	--	--------	-----------------------

Le plan de zonage est ainsi modifié :



➤ **La création d'une servitude de localisation d'une voie.**

Pour la réalisation d'un maillage viaire et désenclaver une voie actuellement en impasse, il est nécessaire de créer une servitude de localisation de voie (V15), reliant l'impasse Rosso à la servitude de localisation de voie V2 et traversant les parcelles AX 83, 87, 88, 89 et 90.

Ce maillage permettra de favoriser la mise en place d'une trame verte et de désenclaver le tissu existant. Il s'agit, de plus, de confirmer, le principe de localisation de voie définie dans les études urbaines réalisées



La liste des localisations d'espaces et d'équipements à créer est ainsi modifiée :

V15	Voie entre l'Impasse Rosso et la servitude de localisation V2	Voirie	AX : 83 – 87 – 88 – 89 – 90
-----	---	--------	-----------------------------------

Le plan de zonage est ainsi modifié :

