

ZONE UG3

La zone UG3 correspond essentiellement au secteur de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers qui forme un triangle entre l'avenue Victor Hugo à l'ouest, le canal Saint-Denis à l'est et la limite communale au sud.

Elle s'applique également dans le secteur nord de la commune, dans un îlot entre la rue de Crèvecoeur et la rue Schaeffer, dit « l'espace rencontre ».

La zone UG3 est divisée en quatre secteurs :

- *le **secteur UG3a**, qui se développe le long de l'avenue Victor Hugo, est destiné à l'accueil d'activités économiques ;*
- *le **secteur UG3b** qui se développe au sud de la ZAC, destiné à l'accueil d'activités économiques, est régi par des dispositions particulières concernant les espaces verts ;*
- *le **secteur UG3c**, qui concerne le secteur nord est de la ZAC et se développe le long du canal, a une vocation mixte ;*
- *le **secteur UG3d**, qui concerne l'îlot au nord de la commune dit « Espace rencontres ».*

ARTICLE 1 - zone UG3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
3. Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

ARTICLE 2 - zone UG3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique et qu'elles représentent au plus 50% dans les **secteurs UG3a et UG3b** et 30% dans les **secteurs UG3c et UG3d**, de la SHOB réalisée sur le terrain d'assiette de la construction.
2. **Dans les secteurs UG3a et UG3b** les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement d'une activité économique ou d'un équipement d'intérêt général.

3. **Dans les secteurs UG3a et UG3b** l'extension d'au plus 20 m² de SHON ainsi que l'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.2 Conditions relatives à des risques ou à des nuisances

4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement qui engendre des périmètres de protection, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.
5. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5.1 et plan n°5.4 du dossier de PLU).

2.3 Conditions relatives à une protection patrimoniale

Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme (plan 4.5, et liste figurant en annexe du règlement, pièce 4.2) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction.

ARTICLE 3 - zone UG3

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

3.1 Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants:

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

3.2 Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 14,00 mètres **les secteurs UG3a et UG3b** et 8 mètres dans le **secteur UG3c**.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en **impasse** doit être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - zone UG3

CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

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

Le branchement sur le réseau d'eau potable peut être interdit pour toute source d'alimentation rendue nécessaire pour le nettoyage de la voirie (trottoirs et tout espace surfaces perméables) ainsi que pour l'arrosage de toutes plantations, qu'elles soient situées dans des espaces privatifs ou des espaces collectifs ou publics.

4.2 Assainissement

Tout projet est, notamment, soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et aux dispositions des articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'usager devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. Les regards situés en contrebas de la voirie publique et qui n'auraient pas pu être évités, sont rendus étanches.

Le niveau de la nappe phréatique est susceptible de s'élever, particulièrement en saison pluvieuse. Tout projet doit se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.

Les normes de rejet en vigueur doivent être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux industrielles transportées par les réseaux publics de collecte d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejets. Les eaux usées rejetées dans le réseau public de collecte doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels est soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, au traitement préalable par dépollution et détoxicité de ces liquides.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

Les eaux issues des aires de parking édifiées en infrastructure comme en superstructure doivent subir un traitement de dépollution (débouillage – déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2.2 Eaux pluviales

4.2.2.1 Dispositions générales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain, de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées..., doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux (décantation, dépollution, respect du débit de fuite...)

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé par la réglementation en vigueur sur la commune.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées et adaptées au regard de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non imperméabilisation des surfaces non bâties doit être privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement doivent être quantifiées afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics. Une étude géotechnique avec essai de perméabilité et une recherche de matériaux gypseux est effectuée afin d'évaluer les potentiels d'infiltration du terrain d'assiette du projet.

Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, stationnements et autres revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

4.2.2.2 Dispositions particulières

Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doit faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement déboureur-séparateur particulier, déshuilage...

Les eaux de pluie peuvent faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, ces eaux doivent être conduites dans un réseau de distribution distinct du réseau eau.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

4.2.2.3 Eaux d'exhaure / eaux souterraines

Le rejet dans le réseau d'assainissement collectif des eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation.

4.3 Réseaux divers - électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4 Stockage et collecte des déchets urbains

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé conformément à l'arrêté figurant dans l'annexe 5.1 du PLU.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

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

4.5 Energie

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée dans tout projet, comme le recours à la géothermie et à l'utilisation de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

ARTICLE 5 - zone UG3

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 - zone UG3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté. Elles s'appliquent également à la limite du domaine fluvial.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

6.2 Dispositions générales

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises.

Toutefois, dans les secteurs UG3a, UG3b et UG3c, sur les terrains dont le linéaire sur voie est inférieur à 25 mètres, l'implantation des constructions à l'alignement est limitée à 70 % du linéaire de façade du terrain sur lequel la construction est réalisée. Le linéaire restant est traité selon les modalités prévues à l'article 13 du présent règlement.

La continuité des constructions en vis-à-vis du domaine fluvial ne peut excéder 50 mètres sans être interrompue par des espaces libres ou plantés.

En cas de recul, par rapport à l'alignement, ce dernier doit être au moins égal à 1 mètre

ARTICLE 7 - zone UG3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Définitions

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement défini à l'article 6 ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur au moins égale à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie d'une largeur au moins égale à 8 mètres, en application de l'article L.123-1-8° ou de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme.

Baies

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

7.2 Règles d'implantation dans les secteurs UG3a, UG3b et UG3c

L'implantation des constructions est différente selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande.

La bande de constructibilité principale s'applique :

- **dans les secteurs UG3a et UG3b** sur une profondeur **de 25 mètres** ;
- **dans le secteur UG3c** sur une profondeur **de 20 mètres**.

7.2.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7.2.2 *Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur maximale de la construction est au plus égale à 5 mètres ;
- la construction s'adosse à une construction existante et qu'elle s'inscrit harmonieusement dans la volumétrie de ses héberges.

7.3 Règles d'implantation dans le secteur UG3d

Les constructions ou partie de construction peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 8 - zone UG3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Définitions

Baie (cf définitions figurant à l'article 7)

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

8.2 Règle générale

8.2.1 – *Dans les secteurs UG3a, UG3b et UG3c*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions définie ainsi :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies du premier étage ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue orthogonalement à celles-ci sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 mètres.
- Dans le cas où il n'existerait pas de baie au premier étage, l'angle de 45° est pris à une hauteur de 4 mètres au-dessus du niveau du terrain
- Dans le cas où les façades des constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies, les deux constructions devront observer un recul mesuré dans le plan perpendiculaire à la façade au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres.

8.2.2 Dans le secteur UG3d

Dans le secteur UG3d, l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.3 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

ARTICLE 9 - zone UG3

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 - zone UG3

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

Les hauteurs autorisées sont à compter, en tout point de la construction, à partir :

- du niveau du trottoir de la voie vis à vis de laquelle est implantée la construction
- à défaut à partir de la cote de la chaussée
- à défaut, à partir du sol aménagé

La hauteur maximale des constructions est limitée par la plus restrictive des règles suivantes.

- elle ne peut être supérieure à la hauteur plafond fixée à :
 - 30 mètres dans les secteurs **UG3a et UG3b** et à 25 mètres pour les constructions ou partie de constructions implantées le long de l'avenue Victor Hugo ;

- 24 mètres dans les **secteur UG3c et UG3d.**
- pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée la hauteur des façades ne peut être supérieure à la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé existant ou futur ($H = L + \text{marge de reculement éventuelle}$).

10.2 Dépassements autorisés

Des dépassements de hauteur au-delà de la hauteur plafond définie par filot peuvent être autorisés sans toutefois excéder :

- 3,00 mètres à condition qu'ils soient éloignés de plus de 3,00 mètres du plan principal de la façade dans les cas suivants :
 - pour les souches de conduits
 - pour les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseurs
- 1 mètre pour les toitures à faible pente

Des dépassements de hauteurs, limités à 3,00 mètres ou un niveau au-dessus de la verticale de hauteur peuvent être autorisés s'ils facilitent le raccordement à un immeuble voisin existant c'est à dire par adossement à un ou des pignons aveugles ou pour assurer une continuité volumétrique.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies prévoyant des hauteurs sur rue différentes, la partie de la construction donnant sur la voie ayant la hauteur la plus basse peut avoir la même hauteur que celle de la voie ayant la hauteur la plus haute sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurée à partir du point d'intersection des alignements des deux voies.

ARTICLE 11 - zone UG3

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

11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect ou la coloration ou le rythme de leur façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Aspect extérieur des constructions

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement bâti existant.

Les matériaux de façade devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc...est interdit. L'enduit sera de préférence de finition lisse. Les rideaux métalliques des commerces seront de préférence ajourés.

A l'occasion des projets de réhabilitation, de reconversion ou de ravalement des bâtiments présentant un intérêt architectural, il pourra être demandé de prendre en compte et de préserver tout élément participant à l'identité architecturale de ces constructions (baies, travées, charpentes, verrières...).

Toutes les façades ou parties de façades donnant sur les reculs sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignon, mitoyens ou non laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Dans le cas où la construction projetée présente un linéaire de façade supérieur à 35 mètres, le traitement architectural de la façade devra proposer un rythme approprié de séquences.

11.3 - Ouvrages en saillies

Les saillies (balcons corniches auvents marquises etc...) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voiries en vigueur à l'exception des rideaux métalliques des commerces qui doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les ouvrages édifiés en surplomb des reculs obligatoires, ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 0,40 mètre.

11.4 - Traitement des toitures et des superstructures

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures (qui participent, au même titre que les façades, à la qualité esthétique des constructions).

Les ouvrages techniques en superstructure seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, ou bien ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les antennes et installations de communications implantées en toiture devront être situées en recul de telle façon à avoir un impact visuel minimal depuis l'espace public. Toute implantation d'équipements radiotéléphoniques doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

11.5 - Délimitation entre espace public et espace privé

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

11.6 - Clôture

11.6.1 Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique sont constituées d'une partie pleine basse (inférieure ou égale à 1 mètre surmontée ou non de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture, la hauteur du mur bahut est comprise entre 0.45 m et 1 m. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 3 m (partie basse pleine + partie haute ajourée).

Pour la constitution de la partie supérieure de la clôture, l'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public (particulièrement des aménagements paysagers des reculs dans le respect de l'article UG3 13).

La clôture peut comporter des parties pleines dans une proportion ne pouvant excéder 30 % de son linéaire.

11.6.2 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative sont constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 3 m.

Dans les espaces libres en recul par rapport à l'alignement la clôture en limite séparative doit être identique à celle située sur l'alignement.

11.6.3 - Dispositions particulières

Les règles concernant les clôtures peuvent être différentes pour les équipements collectifs de la zone, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

11.7 Conditions relatives à une protection patrimoniale

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de patrimoine doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf Annexe du règlement, pièce 4.2).

ARTICLE 12 - zone UG3

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

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

12.1 Stationnement des véhicules à moteur

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.

12.1.1 Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après, établies en fonction des destinations des constructions.

Toutefois, pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation aucune place de stationnement n'est requise dès lors que le terrain d'assiette de la construction se situe au moins partiellement dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'un arrêt de tramway ou d'une gare RER.

Habitation	1 place par logement 0,8 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat
Foyers - résidences	1 place pour 20 chambres
Bureaux - Commerce – artisanat - industrie	SHON inférieure ou égale à 120 m ² : Aucune place n'est exigée SHON supérieure à 120 m ² Au-delà d'une SHON de 120 m ² , 1 place par tranche entamée de 120 m ² de SHON En outre, pour les constructions à destination d'activité liée à l'automobile (garage, concessionnaires), 10 places de stationnement minimum sont requises quelle que soit la superficie destinée à cette activité.
Hôtel	1 place pour 20 chambres
Service public et service d'intérêt collectif - Equipements collectifs	Le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de desserte par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.1.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

Pour les extensions de construction

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

Pour les changements de destination

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

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.1.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

12.1.4 Normes minimales de stationnement des véhicules de livraison des constructions en fonction de la destination

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour les projets réalisés sur des terrains concernés par un « linéaire d'activité » figurant au plan de zonage.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Bureaux	SHON inférieure à 2.000 m ² : Pas d'obligation SHON supérieure à 2.000 m ² : Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Commerce – Artisanat	SHON inférieure à 1.000 m ² : Pas d'obligation SHON supérieure à 1.000 m ² : Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Industrie	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Hôtel	Hôtel d'une capacité ≥ 80 chambres Doit être réalisée une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit pouvoir être utilisée comme aire de livraison
Service public et service d'intérêt collectif – Equipements collectifs	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

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.

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 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 motorisées (vélos,...).

ARTICLE 13 - zone UG3

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les prescriptions concernant l'aménagement des espaces plantés en pleine terre s'appliquent sous réserve de mesures exprimées par l'Administration en ce qui concerne la dépollution des sols.

13.2 - Espaces plantés

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 400 m², les espaces libres non bâtis des terrains doivent être aménagés et plantés. Les aménagements des espaces extérieurs et notamment les plantations d'arbres doivent être adaptées à la surface réduite des espaces et la plantation d'arbres à basse tige est recommandée.

Pour les terrains de surface comprise entre 400 m² et 2.000 m², 15 % au-moins de la surface totale doivent être plantés dont 65 % au minimum en pleine terre.

Pour les terrains de surface supérieure à 2.000 m² : 20 % de la superficie totale doivent être plantés dont 75 % au minimum en pleine terre.

Les espaces plantés doivent, en outre, comporter des arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre au minimum par tranche de 100 m² d'espace planté.

En plus des espaces verts imposés ci-dessus, les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements soit 100 m² de terrain. En outre, si elles sont visibles depuis la rue, un traitement paysager devra être recherché.

Les dalles, terrasses et locaux divers plantés ne peuvent être prises en compte dans le calcul de surface des espaces verts (hors espace obligatoirement en pleine terre) que dans la mesure où elles disposent d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur en plus tous les composants techniques (couches drainantes, feutres anti-contaminants...) nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

La conception et la mise en œuvre des aménagements d'espace vert doivent garantir une bonne tenue dans le temps des végétaux et un entretien aisé. Les aménagements des espaces extérieurs peuvent intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Espaces plantés dans le secteur UG3b :

Les espaces libres non bâtis couvrent au minimum 20% de la surface totale du terrain; ils bénéficient d'aménagements paysagers mettant en valeur les spécificités du site et en particulier les abords du plan d'eau. Ces aménagements sont constitués, entre autres, d'espaces réservés à la circulation des piétons et d'espaces plantés. Les espaces libres et plantés ainsi que définis comporteront des arbres de hautes tiges, plantés en pleine terre, à raison de un arbre au minimum par tranche de 100 m² de la totalité des espaces libres et plantés terrain diminuée de la surface du plan d'eau inclus dans son emprise.

13.3 - Dispositions particulières concernant le traitement des reculs et des marges de reculement et des espaces libres en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée

Dispositions communes :

Les espaces libres déterminés par l'implantation en recul des constructions par rapport à l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée, doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné sur l'ensemble de leur surface.

Le traitement des reculs peut intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les reculs et les marges de reculement.

La plantation et l'entretien de haies vives en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie doit respecter la mise en valeur réciproque des aménagements des espaces publics et des plantations des terrains privés. A titre d'exemple les haies denses et opaques, type thuyas, ne sont pas autorisées.

Leur aménagement doit satisfaire à l'une des deux conditions suivantes :

- être réalisé en pleine terre, ou exceptionnellement,
- comporter une épaisseur de terre végétale supérieure à 2,00 m en plus de tous les composants techniques nécessaires.

L'aménagement de rampe de parking et la création de place de stationnement n'y est pas autorisé.

La surface plantée doit être continue et maintenue perméable sur 80 % de la surface du retrait.

Les aménagements doivent permettre le développement d'arbres à basse et haute tige, en forme libre, dans des conditions garantissant l'épanouissement des sujets.

Les espaces plantés doivent comporter au-moins deux arbres de hautes tiges par tranche de 150 m² d'espace planté, dont la hauteur à la plantation ne sera pas inférieure à 2 m.

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à banir (cf liste des espèces des espaces végétales élaborée par l'OBDU)

ARTICLE 14 - zone UG3

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé