ZONE UG1

La zone UG1 concerne le secteur dit « des Impasses » faisant l'objet d'une opération d'aménagement dans le cadre du projet ANRU.

ARTICLE 1 - zone UG 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
2. les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
3. 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 ;
4. 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 ;
5. La construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type «silo» .
6. 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 UG 1
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 à des risques ou des nuisances

1. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers de la zone, tels que boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, stations-service, centrales de climatisation…) et qu'elles sont compatibles avec la présence à proximité de l'habitat.

   L'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.2 Conditions relatives au confort de l'habitation

1. L'épaisseur des nouvelles constructions ou parties de construction édifiées le long des voies, à destination d'habitation, doit être au plus égale à 13,50 mètres, comptés au nu des façades, que les constructions soient implantées perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement.

   Cette disposition n'est pas applicable dans les cas suivants :

   - lorsque le terrain d'assiette du projet est situé entre deux espaces publics parallèles et que l'implantation des constructions préserve des vues entre les deux espaces publics ;
   - pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies pour permettre une composition architecturale harmonieuse ;
   - dans le cas où les limites latérales du terrain d'assiette du projet ne sont pas perpendiculaires à l'alignement et que la forme de la construction résulte d'une adaptation à cette morphologie foncière.

2. pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur. Dès lors que la construction respecte ces critères de performances énergétiques, l'épaisseur du bâtiment est portée à 16 mètres.

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 UG 1

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.

Sur une même voie, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

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.

3.1.1 *Accès piétons*

1. Les constructions neuves d'une hauteur supérieure à R+1+c doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux logements et aux halls des bâtiments depuis la voie publique, soit directement pour les constructions implantées le long des voies, soit par l'intermédiaire d'une cour, d'un porche, ou de tout autre dispositif permettant de signifier sans ambigüité l'accès au bâtiment depuis la voie publique ou privée.
2. Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.
3. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

3.1.2 *Accès des véhicules*

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 8,00 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en **impasse** est interdite. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases, une voirie en impasse est autorisée dès lors que son tracé se poursuit dans les phases ultérieures de l'opération.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux **venelles** existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

ARTICLE 4 - zone UG 1

CONDITIONS DE DESSERTE 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 résiduaires 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 débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des aires de parking édifiées en infrastructure comme en superstructure doivent subir un traitement de dépollution (débourbage – 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 ou les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries stationnements et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…)

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 doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulaire, déshuilage…

Les eaux de pluie peuvent faire l'objet d'un stockage en bâche 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 sur verses 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 UG 1

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - zone UG 1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Champ d'application de l'article et définition

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 sont également applicables aux venelles existantes ou à créer.

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 des voies et emprises ou en recul de ce dernier.

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

L'implantation des constructions en bordure de voie et d'emprises, qu'elle soit à l'alignement ou en recul, peut être en ordre continu ou discontinu.

Une implantation en discontinuité est imposée lorsque figurent au plan de zonage une percée visuelle à créer. Dans ce cas, un espace libre de l'ordre de 6 mètres de largeur doit être préservé entre l'implantation des constructions. Le nombre minimum de percées visuelles à créer ou à préserver indiqué au plan de zonage doit être respecté, leur localisation n'est qu'indicative.

ARTICLE 7 - zone UG 1

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.

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

7.2.1 *Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

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 6 mètres ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2 *Implantation par rapport aux limites de fond de terrain*

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur la limite de fond de terrain.

En cas de retrait, celui-ci ne peut pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (L = H/2) avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 8 - zone UG 1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Définition

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

Dans le cas où figurent au plan de zonage des percées visuelles à créer, l'implantation des constructions en vis à vis doit respecter une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 9 - zone UG 1
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Définitions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette d'origine du projet, y compris les voies.

9.2 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est variable selon les secteurs à l'intérieur de la zone UG1.

Le schéma ci-joint délimite des secteurs pour chacun desquels un coefficient d'occupation est fixé.

9.3 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au chapitre 9.2, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Secteurs de différenciation de l'emprise au sol des constructions
0
20
50m
Rue des Ecoles
Cités
CES = 100%
CES = 60%
CES = 10%
CES = 70%
CES = 50%
CES = 70%
20m
45m
20m
30m
CES = 20%
des
Rue
Bordier
Impasse
Rue Auvry

ARTICLE 10 - zone UG 1
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définitions

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 partiel, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

10.2 Règle de hauteur

10.2.1 *Règle générale*

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre de niveaux.

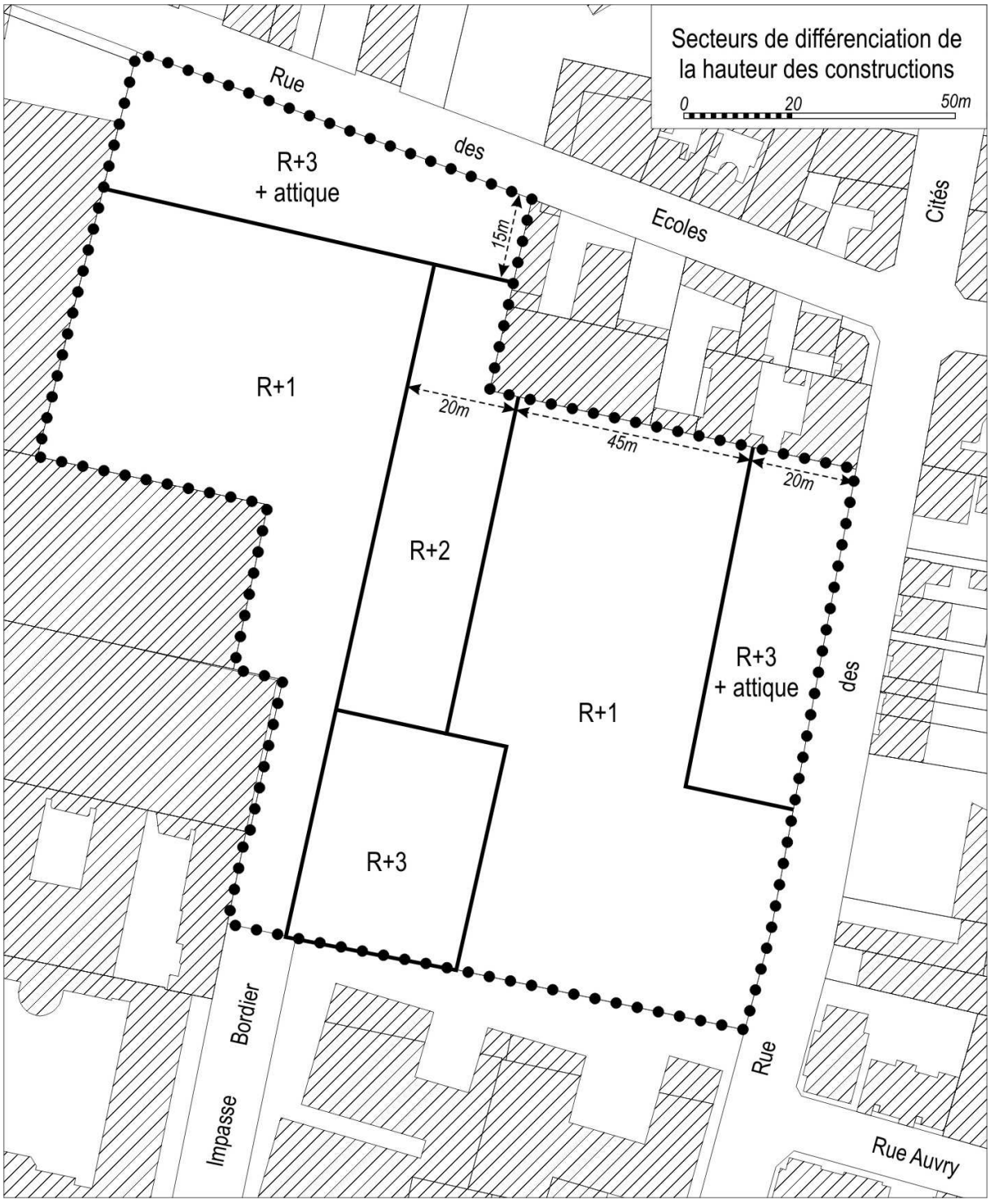
La hauteur des constructions est variable selon les secteurs à l'intérieur de la zone UG1.

Le schéma ci-joint délimite des secteurs pour chacun desquels est fixée une hauteur maximale des constructions, exprimée en nombre de niveaux.

Toute construction peut comporter un niveau de comble.

10.2.2 *Dispositions particulières*

Un nombre de niveaux plus important que celui résultant de l'application du 10.2.1, est admis dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au paragraphe 10.2.1.


Secteurs de différenciation de la hauteur des constructions
0
20
50m
Rue des Ecoles
Cités
R+3
+ attique
15m
R+1
20m
45m
20m
R+2
R+3
+ attique
R+1
des
R+3
Bordier
Impasse
Rue
Rue Auvry

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées aux paraphages 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE 11 - zone UG 1

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

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 à l'alignement des voies et emprises publiques d'une emprise au moins égale à 8 mètres, 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'habitat individuel.

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 *Principes généraux*

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

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

11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, les s doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

11.2.3 *Ravalement*

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

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

Le ravalement des s doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

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.

11.3.2 *Matériaux*

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

ARTICLE 12 - zone UG 1

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 (0,8 dans le secteur UG1) par logement 0,8 place (0,5 dans le secteur UG1) 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 m²: Aucune place n'est exigée SHON supérieure à 120 m² Au-delà d'une SHON de 120 m², 1 place par tranche entamée de 120 m2 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 m²: Pas d'obligation SHON supérieure à 2.000 m²: 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 m²: Pas d'obligation SHON supérieure à 1.000 m²: 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 UG 1

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

13.1 Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des «Espaces Libres de Constructions» (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

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

13.2 Définitions

Les espaces libres de construction (ELC)

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'article 9.

La surface végétalisée

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

La surface de pleine terre

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants:

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

13.3 Aspects quantitatifs

50% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.2 doivent être aménagés en surface végétalisée.

La moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être compensée en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure ou de la réalisation d'un terrain de sports.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie. Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

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)

13.4 Plantations

13.4.1 *Arbres existants*

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés dans l'annexe du règlement (pièce n° 4-2 du PLU) doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

13.4.2 *Modalités de mise en œuvre des plantations*

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement: les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m2, dont 20m2 de pleine terre réparties régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes: 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement: les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m2, dont 15m2 de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes: 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement: les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m2 dont 10 m2 de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale, non compris la couche drainante, doit atteindre au minimum :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 0,80 mètre pour les arbres à petit développement
- 0.50 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort: bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule …).

ARTICLE 14 - zone UG 1
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé