DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- Les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sont interdites en bordure de la rue de Paris et du boulevard de la Liberté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

2-1 : Les constructions à usage d'habitation qui portent sur surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.
La proportion de 25% de la surface de surface de plancher affectée aux logements à caractère social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces de logements.

2-2 : Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition de respecter de manière individuelle ou cumulative l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

2-2-1 : respecter les dispositions des articles 3 à 14 ;
2-2-2 : consister en un aménagement dans le volume existant

2-3 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-3-1 : dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
2-3-2 : elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-4 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière non cumulative les dispositions suivantes :

2-4-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
2-4-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-4-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-5 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.4 ci-dessus.

2-6 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-7 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-8 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la rue de Paris ou le boulevard de la Liberté, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

2-9 : Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dés lors que leur démolition serait projetée. En conséquence, sur la base de l'article L 430.5 2ème paragraphe du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du PLU.

2-10 : Les constructions doivent respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-11 : Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrauliques. Des dispositions seront prises en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

2-12 : Dans la zone intermédiaire induite par les transports GRT gaz ou TRAPIL : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

2-13 Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2-14 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Toute construction est soumise aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, aux articles R 111-8 à R 111-12 du code de l'urbanisme, aux dispositions de l'article L 33 du code de la santé publique et aux prescriptions particulières annexées au PLU.

4.1 : Eau potable

Information des abonnés et usagers :

L'article 5 du projet de règlement du service d'eau potable, qui a pris effet au 1er janvier 2011, précise que : « les données relatives à la qualité de l'eau, issues du contrôle règlementaire, sont accessibles à tout abonné et usager auprès :

- du service clientèle du délégataire (Centre Relation Clients, sites d'accueil, …)
- du site internet www.sedif.com (des informations sur les caractéristiques principales de l'eau et notamment sa qualité y sont consultables)
- du Président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble,
- du Président du SEDIF

Les conditions du raccordement au réseau public eau potable sont définies par le règlement de service du contrat de délégation du service public de l'eau potable du SEDIF.

Canalisations :

Canalisations : extension ou renforcement du réseau public

- les travaux de réalisation de nouvelles canalisations, ainsi que les travaux d'extension sous domaine public, sont réalisés par le Délégataire dans le cadre de la délégation jusqu'au point de comptage, aux frais du tiers bénéficiaire
- les travaux réalisés dans le cadre de lotissements ou d'ensembles de construction le sont dans les conditions précisées par les autorisations administratives qui les concernent et, s'il y a lieu, les conventions particulières conclues entre le SEDIF et els bénéficiaires des dites conventions,
- la réalisation de nouvelles canalisations privées ne peut intervenir qu'après l'approbation formelle du projet détaillé par le SEDIF après consultation du Délégataire. Ces travaux sont exécutés aux frais du tiers maître d'ouvrage et sous la responsabilité par un entrepreneur de son choix.

Branchements

Conditions d'établissement des branchements et emplacement du compteur

Les branchements ne peuvent être raccordés que sur des canalisations de distribution locale hors feeder (de diamètre supérieur à 30.0 mm). Il est établi un branchement pour chaque immeuble. Les branchements individuels installés doivent garantir une bonne qualité technique, sanitaire et environnementale, y compris dans les cas de l'application de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Le dispositif du comptage doit être installé le plus près possible de la voie publique ou privée, conformément aux prescriptions techniques du service.

Exécution des travaux d'installation d'un branchement

Tous les travaux d'installation d'un branchement neuf sont exécutés par le Délégataire aux frais du demandeur. Les matériels et matériaux constitutifs du branchement neuf sont choisis par le Délégataire, parmi ceux autorisés par le SEDIF.

4.2 : Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution 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 ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux usées dans ces réseaux.
- prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter les reflux d'eau d'égouts dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti retour ou de tout autre dispositif permettant la protection contre le refoulement des eaux. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret n° 9-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eau souterraine aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines par une technique conforme à cette interdiction et prévoir si nécessaire un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Le territoire communal est desservi par le réseau communautaire d'assainissement, géré par la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, et par le réseau départemental d'assainissement, géré par le Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

Les conditions du raccordement au réseau public d'assainissement sont définies par le règlement d'assainissement en vigueur et précisées par les gestionnaires du réseau lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pourront venir compléter les prescriptions suivantes.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau, et après avoir été au préalable autorisée.

Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions et à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur devront être autorisés par le gestionnaire du réseau. Ceux-ci ne doivent pas excéder 10 litres/s/ha. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet de techniques de rétentions alternatives, de réduction de l'imperméabilisation. Les rétentions seront réalisées en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

La récupération de l'eau pluviale pour des usages privatifs est encouragée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales 'articles 640 et 641 du Code Civil).

4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 : Déchets ménagers et assimilés :

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales nécessaires au stockage y compris les dégagements nécessaires pour leur manipulation.

Construction résidentielle :
Toute construction ou réhabilitation devra prévoir sur l'unité foncière :

- La réalisation en rez-de-chaussée de un ou des locaux spécifiques pour l'entreposage des déchets ménagers et déchets de tri sélectif des résidents avec un accès direct sur le domaine public ou sur un cheminement extérieur donnant sur le domaine public pour la présentation des bacs à la collecte et un accès aisé pour la dépose des déchets par les résidents. Les accès seront de 90 cm minimum. Le ratio est le suivant, 60 litres par logement pour les déchets ménagers ; 25 litres par logement pour le tri sélectif.
- La réalisation en rez-de-chaussée d'un local destiné au stockage des objets encombrants des usagers dont les ratios de surface du local sont par logement de 0.33 m² pour un ensemble immobilier de moins de 60 logements et de 0.25 m² par logement pour un ensemble immobilier de plus de 60 logements. La surface minimale pour un projet de 1 à 5 logements sera de 2 m² pour le local encombrant avec un accès direct sur le domaine public ou sur un cheminement extérieur donnant sur le domaine public. Les accès seront de 90 cm minimum.

Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les locaux dans le volume du bâtiment projeté et nonobstant les articles 1 à 14, il sera possible :

- D'installer des abris de stockage et de desserte des conteneurs de collectes de déchets ménagers et de tri sélectif sur l'unité foncière.
- De réaliser des points d'apport volontaire enterré ou semi enterré dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'un immeuble de plus de 70 logements. Ce mode de collecte pourra être envisagé sous réserve de faisabilité technique et d'acceptation du dossier par Est Ensemble.

Construction tertiaire :
En cas de construction ou de réhabilitation d'un ou plusieurs locaux commerciaux en pieds d'immeuble, un local spécifique devra être dédié dans l'enceinte même de chaque activité.
Pour les constructions à usage de regroupement d'activités tertiaires ou autre, le promoteur devra inscrire un espace à l'intérieur de son projet destiné à l'entreposage et à la présentation des déchets industriels banals (D.I.B). La réalisation de cet espace sera à la charge du mandataire en dehors du domaine public.
La réglementation d'Est Ensemble concernant la collecte des déchets D.I.B est soumise à la Redevance Spéciale. Est Ensemble met à la disposition des entreprises un service de collecte sous réserve d'un contrat payant correspondant aux besoins définis. L'entreprise reste libre de souscrire un contrat de collecte auprès d'un prestataire privé. Elle devra fournir à la collectivité Est Ensemble, l'identification du collecteur ainsi que les heures et jours de collectes de ces déchets sur le domaine privé.
Dans tous les cas, les prescriptions fixées par la communauté d'agglomération Est Ensemble s'imposent.
Rappel : les locaux devront être conformes à l'article 81 du Règlement Sanitaire départemental de la Seine Saint Denis (arrêté préfectoral du 24/12/1980) et notamment être pourvus d'éclairage, de ventilation, d'un point d'eau, d'un point d'évacuation des eaux usées.

ARTICLE UA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

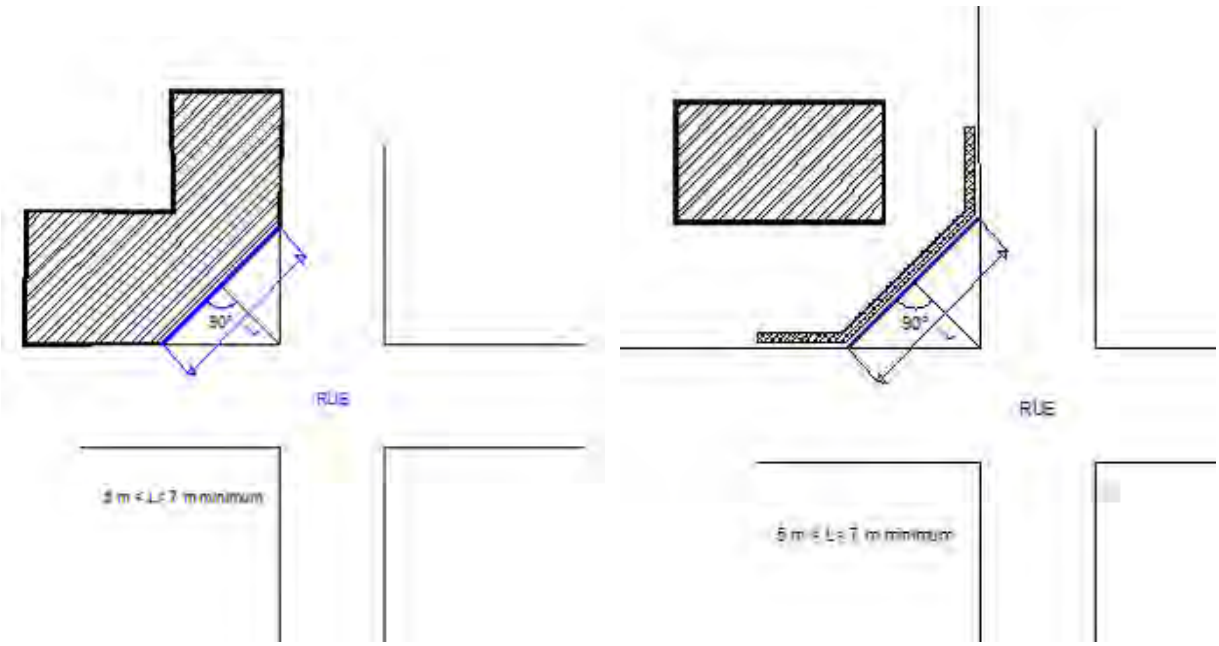
6-1 Règle générale :

6-1-1 : En vis-à-vis de la rue de Paris et du boulevard de la Liberté, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-1-2 : Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres, en vis-à-vis des autres rues. Dans tous les cas l'implantation est choisie en fonction des bâtiments existants sur le terrain et sur les terrains contigus.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



Pan coupé bâti

Pan coupé non bâti

Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-2 : En dehors des façades situées en vis à vis de la rue de Paris et du boulevard de la Liberté, dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article UA.11.
Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages les dimensions et caractéristiques suivantes :

- Petits balcons de croisées au-dessus du rez de chaussée : 0,22m
- Grands balcons et saillies de toitures : 0, 80 m

- Auvents et marquises : 0,80 m, aucune partie de ces ouvrages ni leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir.

Les saillies ou encorbellements constituant des espaces clos et couverts sont proscrits.

6-2-5 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

6-2-6 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

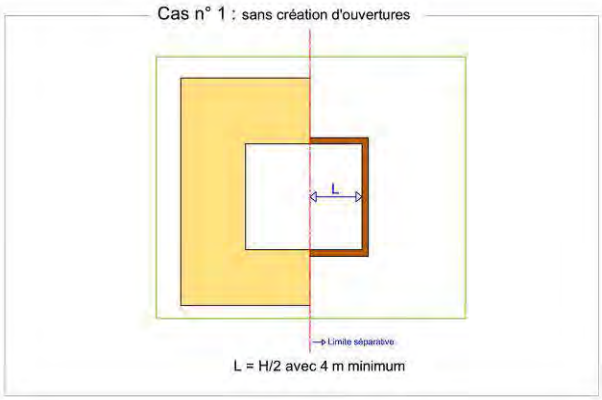
Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.

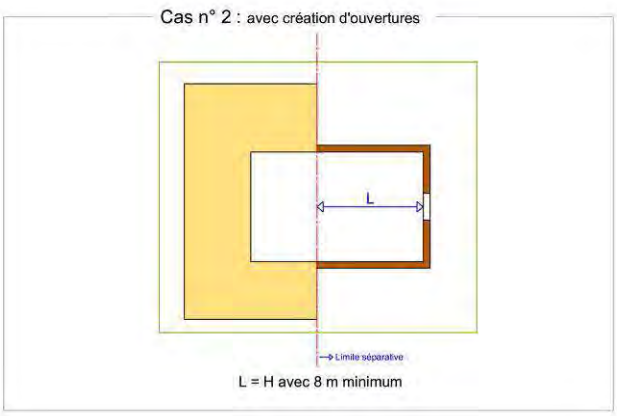
7-2 Règles particulières :

7-2-1 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article UA6 du présent règlement.

7-2-2 : Pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10m ; lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas le retrait minimum fixé au 7-1, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucune ouverture créant une vue ne peut être réalisée sur la façade en vis-à-vis de la limite séparative ;
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8m.





Les dessins ont un caractère illustratif.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite de fond de parcelle, les constructions s'implantent en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-1, toutefois, les constructions

peuvent s'implanter sur la limite séparative, si elles s'adossent à une construction ou à un mur séparatif, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.

7-2-4 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Rappel :
En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation …) réalisés sur des constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 m de la façade en vis-à-vis; (cf. la notion de vue directe explicitée dans l'annexe définition du présent règlement).
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, toutefois l'emprise au sol des constructions annexes à l'habitation est limitée à 20 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

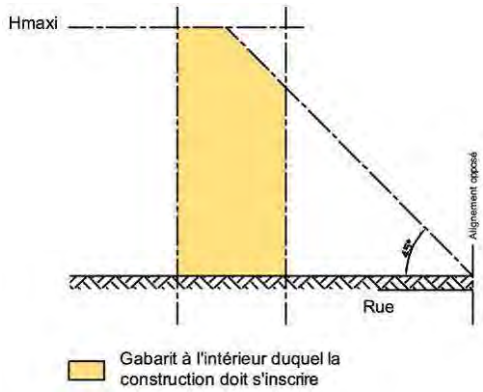
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales :

La construction doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- s'inscrire dans un gabarit en vis-à-vis de la rue.
- respecter la hauteur maximale définie ci-dessous.

Le gabarit est délimité par un plan oblique à 45° partant du niveau du sol de l'emprise publique en tout point de l'alignement opposé.
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 16 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

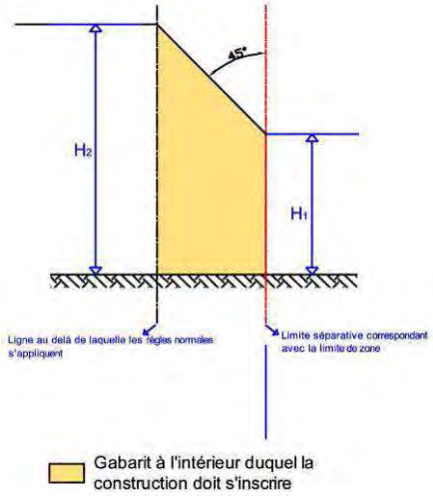


Les dessins ont un caractère illustratif.

La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou une toiture terrasse en retrait.
Quelques soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Cette disposition s'applique pour chaque bâtiment.
Cette disposition ne s'impose que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3.

10-3 Règles particulières :

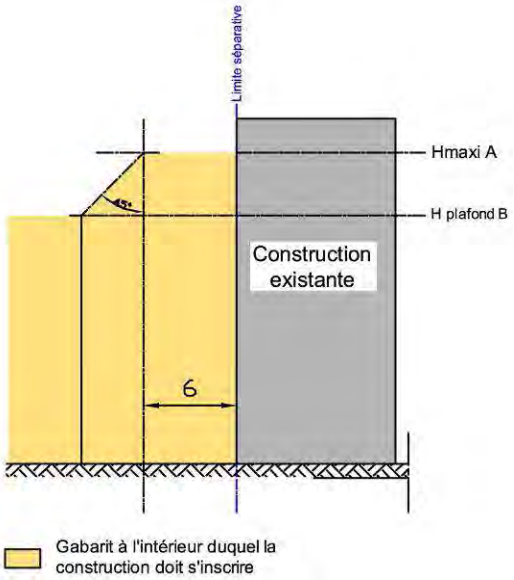
10-3-1 Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :
une horizontale d'une hauteur égale à la hauteur maximale fixée pour la zone mitoyenne (H1),
une oblique inclinée à 45°,
et la ligne horizontale plafond de 16 mètres (H2) (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-2 Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale de 16 m fixée au 10-2 ; la construction nouvelle peut présenter une hauteur supérieure. La hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

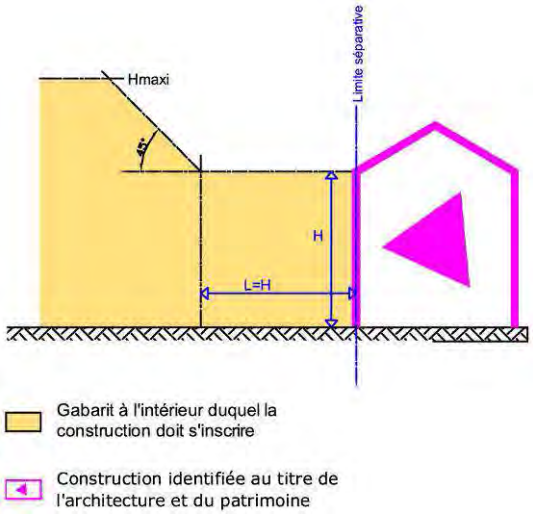
- une horizontale d'une hauteur (A) de 19 mètres (sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction voisine),
- une verticale à 6 mètres de la limite séparative,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale (B) de 16 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-3 Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 123-1-5 7°, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. La hauteur maximale des constructions aux abords de la construction repérée doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- une horizontale d'une hauteur égale à la hauteur à l'égout de la construction repérée,
- une verticale à une distance « L » équivalente à la hauteur à l'égout de la construction repérée,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale de 16 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Introduction :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le tissu urbain des Lilas se caractérise par la présence de nombreuses sentes et plus globalement par un parcellaire souvent peu large et profond. Les constructions nouvelles doivent, lorsqu'elles s'implantent sur des terrains de cette nature en respecter l'histoire. Les principes de passages doivent être privilégiés et en tout état de cause les perspectives vers les cœurs d'îlots préservées ou créés.
Un cahier de recommandations, en annexe du PLU, explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions générales à prendre en compte :

11-2-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent 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 des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

- **Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Afin de conserver à la construction initiale son caractère d'origine, lors de travaux ultérieurs, la fermeture des balcons, loggias et la création de vérandas seront interdits sur les constructions réalisées après la date d'application du présent règlement.

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-2-2 Les éléments décoratifs :

- **Les éléments de modénatures**

Des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. doivent être prévus.

- **Les volets roulants**

Constructions nouvelles : La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au dessus du linteau
Constructions existantes : La pose de volets roulants extérieurs peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

11-2-3 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

11-2-4 Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).
- Lorsque le projet de construction comporte plusieurs logements, le portail doit être conçus pour maintenir des perspectives visuelles vers le cœur d'îlots.
- La clôture doit être doublée d'une haie végétale de type bocager.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- soit en se référant à un type architectural traditionnel au secteur

Le projet devra alors respecter certains principes de forme, gabarit, style et qualité de matériaux.

- soit selon un projet architectural contemporain

Les choix techniques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.
Pour les architectures traditionnelles, les façades doivent présenter un aspect en harmonie avec les types traditionnels. Les murs des façades sur rue doivent être traités en s'inspirant des matériaux et teintes traditionnelles : ciment, briques, meulière, enduits de tons clairs ou colorés.

Pour les architectures contemporaines, l'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages de bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes :

- **La restauration des bâtiments**
  - L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
  - La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
  - Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
  - La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

- **L'extension et la surélévation des bâtiments existants**

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la restauration des bâtiments doivent être respectées.

11-5 Les ensembles urbains identifiés :
Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-6 Les bâtiments faisant l'objet d'un repérage spécifique :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L. 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 65 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :
Pour 750 m² de surface de plancher et 10 logements il doit être réalisé au minimum 12 places (750/65= 11.5)
Pour 750 m² de surface de plancher et 14 logements il doit être réalisé au minimum 14 places

Toute tranche commencée est due.
Dans le cas d'une construction ne comportant qu'un seul logement, il n'est imposé qu'une place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher.
Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
Lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extension ou de changement d'affectation et/ou de destination.

Les places commandées ou doubles sont interdites.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

Commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extension ou de changement d'affectation et/ou de destination.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extension ou de changement d'affectation et/ou de destination.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m2 de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m2 de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres

Toute tranche commencée est due.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extension ou de changement d'affectation

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes et au moins 1,5% de la surface de plancher et 10 m² minimum. Pour toutes les autres catégories de constructions (équipements, salle de spectacle, foyers ou résidences, bureaux…), il est créé une aire couverte pour le stationnement des deux-roues, prévue sur le terrain.

- En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12-3 Normes techniques :
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

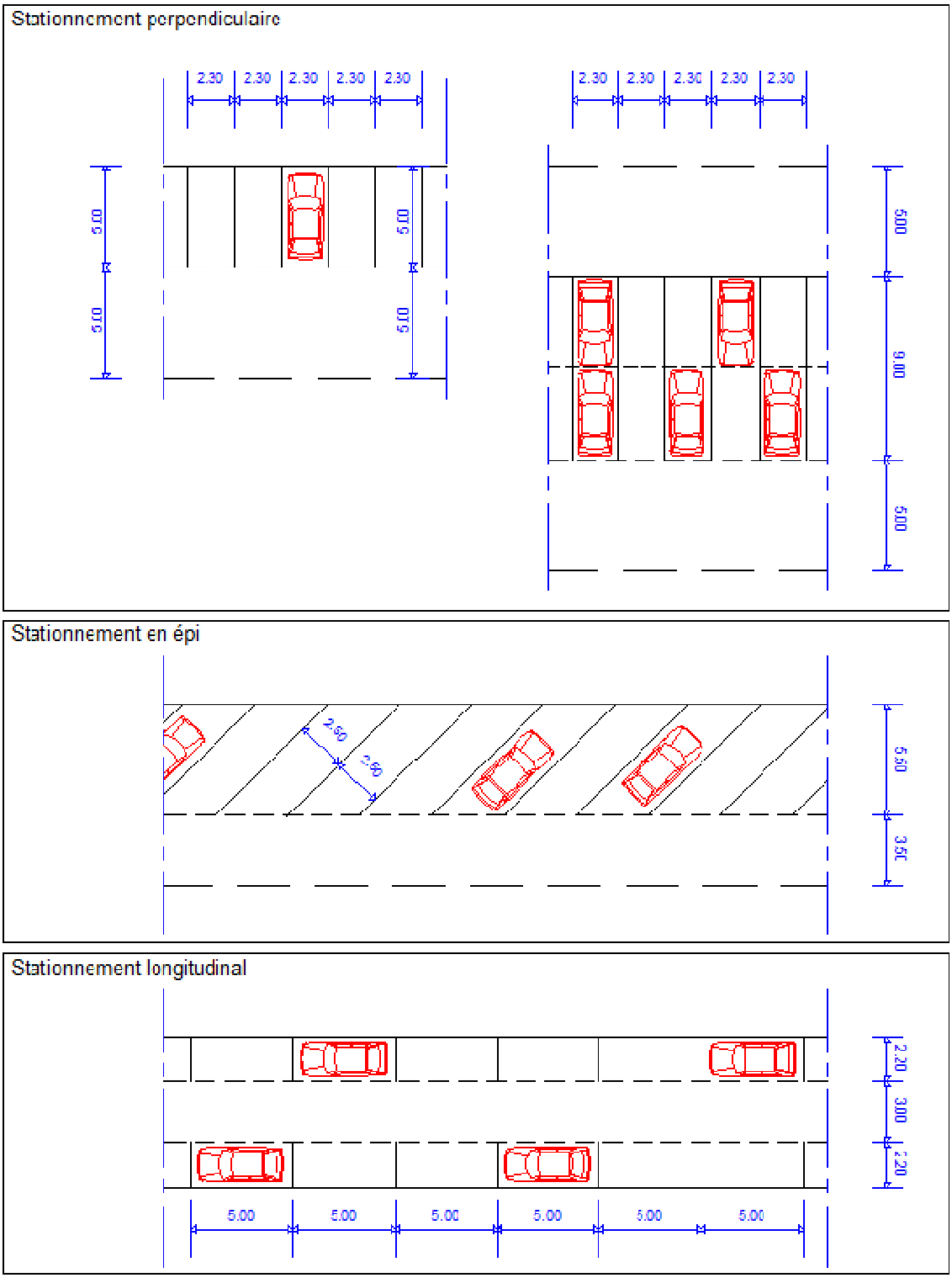
- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.

- <u>En cas de stationnement longitudinal :</u>
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Régles de stationnement



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 50% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces végétalisés en respectant les dispositions suivantes :

- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- un arbre à grand développement est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m2 de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Règles particulières :

13-3-1 : Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-3-2 : Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il peut être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS des constructions ou parties de constructions affectées à l'habitat et /ou à l'hébergement hôtelier est au maximum égal à 2,80.

- Le COS des autres catégories de constructions est au maximum égal à 2,00.

- Le COS cumulé pour une unité foncière ne peut pas excéder 2,80.

- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1-11 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

- Il n'est pas fixé de COS pour :
  Les constructions visées à l'article 2 paragraphe 2-2-2 ;
  Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Rappel : les dispositions du présent article sont indépendantes de la prise en compte du plafond légale de densité (PLD).