

- TITRE II -

CHAPITRE X

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM1

Il s'agit d'une zone faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble

Les dispositions du présent règlement étant explicitées et complétées
dans le cadre d'un plan masse annexé

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013 et du 28 mai 2015.**

Annexé à la délibération n° 2015-076 du 25 juin 2015.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation non compatible avec les dispositions du plan masse.
- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

Article UM1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

En application de l'art L 123-1 (10°) dans la zone UM1 l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils ne sont pas compatibles avec les diverses zones d'implantations définies au plan masse annexé.

Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UM1 - 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous les autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La voirie de desserte interne devra respecter au minimum les dispositions figurant sur le plan masse annexé.

Article UM1 - 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

4.1 Assainissement :

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014).

4.2 Eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

4.3 Branchement :

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

4.4 Parkings :

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.5 Raccordement :

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.6 Locaux ordures ménagères :

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Article UM1 - 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article UM1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur des emprises maximales d'implantation des constructions telles qu'elles sont délimitées au plan masse, la façade des bâtiments pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu).

En bordure de la rue Gabriel Péri et de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny, un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Ce surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- pour les équipements publics.
- pour permettre un recul structurant vis à vis d'un espace libre situé derrière un alignement.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article UM1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait et devront se situer à l'intérieur des emprises maximales d'implantation telles qu'elles sont délimitées au plan masse.

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à 3,00 m pour les vues secondaires.

Dans tous les cas l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales.

Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

- Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...)
- L'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

Article UM1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UM1 – 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure (*saillies et balcons compris*) ne pourra excéder les zones d'implantation maximum délimitées au plan masse annexé au présent règlement de la zone UM1.

Les sous-sols des constructions ne pourront occuper plus 80% du terrain à l'exception de l'équipement public scolaire; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures, voirie de desserte et accès) devra être traitée dans un souci d'intégration paysagère et se situer sensiblement au niveau du sol du secteur.

Deux édicules techniques liés à la desserte des sous-sols pourront être admis en dehors des emprises du plan masse dans la mesure où ils n'excèdent pas 4 m de hauteur plafond et dont la superficie au sol maximum est fixée à 25 m².

Article UM1 – 10 : Hauteur maximale des constructions

Suivant les diverses zones d'implantation, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées au plan masse, (elles pourront être majorées de 1,00 m. pour les édicules techniques et 2 m. pour les signaux architecturaux ne créant pas de SP.), la hauteur de l'équipement public est portée de 65,50 à 69,00 (côte exprimée en NGF).

Compte tenu de la topographie de l'ensemble de la zone UM1 elles sont exprimés en cotes altimétriques rattachées au Nivellement Général de la France N.G.F.

La zone UM1 a fait l'objet d'une délibération du 13 décembre 2012 relative à la majoration de la côte NGF plafond en la portant de 58 mètres à 65 mètres pour permettre de développer l'offre de logements sociaux.

Article UM1 – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (article L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme) l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Dans leur traitement les façades d'un linéaire supérieur à 20 mètres devront être traitées par des changements de modénatures ou par des ruptures architecturales. Cette disposition n'étant pas applicable pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées

devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment etc... est interdit.

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

- Les soubassements seront réalisés sur un ou deux niveaux et auront un revêtement pérenne de qualité (pierre, granit, briques ...). Les étages courants seront agrémentés d'un jeu de balcons d'une largeur de 1,10 m maximum et de loggias afin de créer un jeu d'ombres plus prononcé.

- Un soin particulier sera porté aux encadrements de fenêtre qui pourront avoir des volets battants ou coulissants pour diversifier les styles. Les profils des menuiseries extérieures en PVC seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).

- Les toitures seront traitées en tuiles ou en ardoises avec terrassons en zinc. Des toitures terrasses avec un maximum de 40% pourront être aménagées ou végétalisées.

- Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuiles ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales sont de 0,80m x 1,00m.

- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Leur implantation devra s'harmoniser avec l'ordonnement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment ou d'éverite, etc. sont interdites.

- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtements bois, verre, métaux nobles, sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

- Pour l'ensemble des clôtures et pour des motifs de sécurité des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur est portée à 2,60m maximum.

Indication pour la pose de pare-vus : pare-vu traditionnel en partie supérieur, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vus commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portail.

Panneaux solaires : sur les toitures à 2 pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraîneront pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien.

Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

Article UM1 – 12 : Aires de stationnement

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

Les places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés. Cette disposition n'étant pas applicable pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif.

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. X 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de S.D.P. d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la SP supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur)*

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m² de S.D.P.

Dans tous les cas, le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m².

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m² de S.D.P.

Bureaux : 1 place pour 75 m² de S.D.P.

Commerces : SP Inférieure à 3 000 m² : 1 place pour 40 m² de S.D.P.

Commerces de plus de 3000 m² et services publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 4 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant
1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

NOTA : De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

A titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

- 0,75m² par logement du studio au 2 pièces ; 1,5m² par logement à partir du 3 pièces, le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m², dans les immeubles d'habitation,
- 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux et activités,
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur,

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Article UM1 – 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 20% au moins de la surface du terrain devra être en pleine terre. (Pour la zone UM sera considéré comme espace de pleine terre les parties du terrain comportant au minimum 2,00 de terre végétale)
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 30% de la surface du terrain.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la côte du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m² de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.

- En superstructure les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc. ..., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m. d'épaisseur.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UM1 – 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Néant.