PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IVRY-SUR-SEINE

PIECE N° 2 : PIECES MODIFIEES DU PLU D'IVRY-SUR-SEINE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : "PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES" MIS EN COMPATIBILITE 2

CHAPITRE 2 : "ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3, *IVRY – PORT NORD*" MIS EN COMPATIBILITE 30

CHAPITRE 3 : "PRESCRIPTIONS ECRITES : LE REGLEMENT" MIS EN COMPATIBILITE 34

3.1 TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 34
3.2 TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 34
3.2.1 Article 1 : Destination des constructions 34
3.2.2 Article 2 : Définitions et précisions sur l'application des règles 37
3.2.3 Article 3 : Éléments naturels et paysagers remarquables 37
3.2.4 Article 4 : Règles de hauteur particulières 37
3.2.5 Article 5 : Dispositions relatives aux démolitions, aux clôtures et aux travaux de ravalement 37
3.3 TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES URBAINES 38
3.3.1 Dispositions applicables à la zone UA 38
3.3.2 Dispositions applicables à la zone UC 52
3.3.3 Dispositions applicables à la zone UE 53
3.3.4 Dispositions applicables à la zone UF 64
3.3.5 Dispositions applicables à la zone UG 64
3.3.6 Dispositions applicables à la Zone UIC 64
3.3.7 Dispositions applicables à la zone UM 65
3.3.8 Dispositions applicables à la zone UP 80
3.3.9 Dispositions applicables à la zone UR 80
3.3.10 Dispositions applicables à la zone UV 80
3.4 TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN (VOIR 4C : LIVRET ILLUSTRE) 80
3.5 TITRE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES 80
3.6 TITRE 6 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER 80
3.7 TITRE 7 : SERVITUDES DE CABLAGE 80

CHAPITRE 4 : DOCUMENTS GRAPHIQUE MIS EN COMPATIBILITE 82

4.1 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PERIMETRES PARTICULIERS - EMPLACEMENTS RESERVES" MIS EN COMPATIBILITE 82
4.1.1 Extrait du document centré sur le projet 82
4.1.2 Document graphique complet 83
4.2 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PERIMETRES PARTICULIERS - PERIMETRES SPECIAUX" MIS EN COMPATIBILITE 84
4.2.1 Extrait du document centré sur le projet 84
4.2.2 Document graphique complet 84
4.3 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PLAN DE ZONAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE" MIS EN COMPATIBILITE 85
4.3.1 Extrait du document centré sur le projet 85
4.3.2 Document graphique complet 85
4.4 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PLAN DES FORMES URBAINES" MIS EN COMPATIBILITE 86
4.4.1 Extrait du document centré sur le projet 86
4.4.2 Document graphique complet 86

CHAPITRE 1 : "PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES" MIS EN COMPATIBILITE

Voir pages suivantes.

Ville d'Ivry-sur-Seine (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

2 - Projet d'aménagement et de développement durables

Projet de mise en compatibilité

PLU révisé le 19 décembre 2013

mis à jour les 21 mars 2014 et 8 avril 2015

et modifié les 9 avril 2015 et 12 avril 2016

IVRY s/SEINE

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

AXE 1 : UNE VILLE ACCUEILLANTE, SOLIDAIRE ET ACCESSIBLE 8

1. OBJECTIF 1 : PERMETTRE LE MAINTIEN DES HABITANTS ACTUELS L'ACCUEIL DE NOUVEAUX IVRYENS ET DES USAGERS PERMANENTS DE LA VILLE 9
2. OBJECTIF 2 : ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS A L'EVOLUTION DES BESOINS DES USAGERS DE LA VILLE 10
3. OBJECTIF 3 : FAVORISER LES LIEUX DE RENCONTRE ENTRE LES USAGERS DE LA VILLE ET VEILLER A LA QUALITE ET A L'ACCESSIBILITE DES ESPACES PUBLICS 11
4. OBJECTIF 4 : DYNAMISER LA VIE LOCALE GRACE A DES QUARTIERS ATTRACTIFS POUR TOUS ET INTERCONNECTES 11

AXE 2 : UNE VILLE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT ET AGREABLE A VIVRE 15

1. OBJECTIF 1 : ANTICIPER LES DYNAMIQUES URBAINES ET DEMOGRAPHIQUES POUR REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE 16
2. OBJECTIF 2 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES USAGERS DE LA VILLE DES POLLUTIONS ET NUISANCES 17
3. OBJECTIF 3: DEVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE D'IVRY-SUR-SEINE POUR UN CADRE DE VIE VALORISE ET ACCUELLANT 19
4. OBJECTIF 4 : AFFIRMER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE URBAINE D'IVRY-SUR-SEINE 20

AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN NOVATEUR ET ENGAGE 22

1. OBJECTIF 1 : OPTIMISER LE TISSU URBAIN DE LA COMMUNE 23
2. OBJECTIF 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE IVRYEN 24
3. OBJECTIF 3 : STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITE ALTERNATIVE A L'AUTOSOLISME 24

PREAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles (les orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec lui.

Il doit intégrer l'évolution future du PLU car c'est le PADD qui fera référence dans le choix de la procédure de modification ou de révision. Il fait par ailleurs l'objet d'un débat en Conseil Municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

Rappel du contexte règlementaire

L'article L 110 du code de l'urbanisme indique que :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement".

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme expose que *"les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des

obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise que *"le plan local d'urbanisme comprend :*

- *un rapport de présentation,*
- *un projet d'aménagement et de développement durables,*
- *des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *un règlement,*
- *des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques".

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD d'Ivry-sur-Seine s'inscrit résolument dans une démarche de construction de la ville durable, c'est à dire d'une ville solidaire, active, se projetant dans l'avenir et conservant son identité. La ville d'Ivry-sur-Seine s'est dotée de nombreux outils lui permettant d'inscrire son développement dans cette logique : le Plan Climat Energie Territorial, des Chartes communales « Qualité de l'Habitat », « Espaces publics » et « Ecoquartier ».

Chacun de ces documents définit des objectifs forts dans différents domaines de l'aménagement afin que l'ensemble des acteurs d'Ivry-sur-Seine (population, entreprises, etc.) répondent aux enjeux sociaux, économiques, démographiques, environnementaux (notamment climatiques et énergétiques) du XXIe siècle et puissent anticiper les mutations à venir.

Chacun de ces documents permet, en raison des nombreuses incertitudes qui subsistent, de garantir un degré d'adaptabilité et de réversibilité des projets.

Ainsi, plaçant l'humain et le développement durable au centre de son projet d'aménagement, Ivry-sur-Seine s'est fixée comme principales finalités de:

- renforcer l'équité sociale,
- assurer la cohésion sociale,
- accentuer la solidarité entre les quartiers et les générations,
- permettre l'épanouissement de tous, d'offrir un cadre de vie de qualité,
- réduire les nuisances et les pollutions,
- préserver la biodiversité,
- préparer le territoire et ses habitants aux mutations à venir,
- participer, au niveau de responsabilité qui est le sien, à la protection de la planète.

La stratégie d'aménagement est ainsi guidée par quatre grands objectifs transversaux :

- **L'écologie urbaine :** intégrer les enjeux environnementaux aux politiques d'aménagement du territoire afin de limiter les impacts écologiques des projets urbains, promouvoir la nature en ville et assurer une qualité de vie des usagers qui permette un vivre ensemble pacifié ;
- **L'adaptation au changement climatique :** produire de manière plus adaptée aux principes du bio-climatisme les « morceaux de ville » quelle que soit la taille de l'opération, tant au niveau de l'espace bâti que de l'espace public ;
- **La cohérence territoriale** : mettre en cohérence les quartiers et les secteurs à venir avec la ville existante pour lutter contre l'exclusion, la ségrégation et pour assurer des liaisons urbaines adaptées aux modes de déplacements actifs ; cette cohérence territoriale est aussi à rechercher à une échelle dépassant l'échelon communal, notamment en termes de liaisons urbaines avec les villes voisines de Paris, Vitry-sur-Seine, Charenton-le-Pont, Villejuif, le Kremlin Bicêtre et Alfortville.
- **La participation** : mobiliser les ressources humaines de la ville, de ses quartiers et de ses populations, pour faire émerger des visions partagées et une concertation durable.

Afin de réaliser les objectifs de cette stratégie, les projets devront viser à :

- Réduire l'empreinte écologique du territoire ;
- Garantir la cohérence urbaine et la qualité de vie pour tous ;
- Renforcer la cohésion et la mixité sociale ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et l'économie locale ;
- Développer de nouvelles pratiques urbaines.

En cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial, les Chartes « Qualité de l'Habitat », « Espaces publics » « Ecoquartier » et le projet de SDRIF 2013 qui fixe, pour la Ville d'Ivry-sur-Seine l'objectif de tendre vers 10m² d'espaces verts publics par habitants, le « projet d'Aménagement et de Développement Durables » s'articule ainsi en 3 axes :

Axe 1 : Une ville accueillante, solidaire et accessible ;

Axe2 : Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre ;

Axe 3 : Un développement urbain novateur et engagé.

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durables de la ville kkd'Ivry s'inscrit dans un contexte territorial en forte évolution :

- sur le plan du développement urbain avec l'émergence, à ses portes de grandes opérations d'urbanisme telles que Masséna/Bruneseau à Paris, Bercy/Charenton à Charenton, les Ardoines à Vitry-sur-Seine.

- sur le plan institutionnel avec les structures de travail intercommunales existantes ou à venir telles que l'Etablissement Public d'Aménagement Orly/Rungis/Seine-Amont dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National et la Communauté d'Agglomération Seine-Amont regroupant les communes de Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine.

AXE 1 :
UNE VILLE ACCUEILLANTE, SOLIDAIRE ET ACCESSIBLE

1. OBJECTIF 1 : PERMETTRE LE MAINTIEN DES HABITANTS ACTUELS L'ACCUEIL DE NOUVEAUX IVRYENS ET DES USAGERS PERMANENTS DE LA VILLE

Logements sociaux angle Marat/Colombier

- **Maintenir un rythme de construction soutenu** et proposer une offre attractive et diversifiée conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2012 - 2017, à savoir une population de 62 500 habitants en 2018 et de 65 950 habitants en 2022 ;

>> Le rythme de construction est fixé à 400 logements jusqu'en 2014 puis 500/an jusqu'en 2017, soit 2 915 nouveaux logements sur l'ensemble de la période d'application du PLH (ou 2 545 avec la destruction de 360 logements liés aux opérations d'urbanisme) ;

- **Adapter l'offre de logements étudiants** aux nouveaux équipements universitaires et à l'augmentation du nombre d'étudiants à venir (5 000 à 7000 étudiants supplémentaires à l'horizon 2025) ;

- **Offrir des conditions d'accueil et une offre de logements aux salariés d'Ivry-sur-Seine** souhaitant résider dans la commune ;

- **Préserver la mixité sociale au sein des quartiers et des opérations** en répondant d'une part aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité sociale et générationnelle en permettant la réalisation d'un parcours résidentiel complet pour chacun et d'autre part aux besoins des entreprises créatives elles-mêmes à la recherche de mixité urbaine ;

- **Tendre vers plus de diversité dans certains secteurs** de façon à lutter contre les fractures sociales entre les ménages (en particulier dans les quartiers Pierre et Marie Curie, Gagarine/Truillot) ;

- **Améliorer le parc de logements actuel** en poursuivant les actions sur le parc privé en difficulté (insalubre) dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité

Logements sociaux Gagarine

11

énergétique (principaux secteurs à enjeux : Petit Ivry/Porte d'Ivry, Plateau Verollot, et Ivry port) ;

- **Poursuivre la politique de réhabilitation des quartiers d'habitat social** tant sur le plan du bâti que des espaces extérieurs (ex : secteurs Gagarine/Truillot et Pierre et Marie Curie) ;

- **Prendre en compte dans le développement urbain la vie des jeunes ainsi que des étudiants résidant à Ivry ;**

- **Accompagner les habitants impactés par les opérations de renouvellement urbain**, en particulier à la suite de procédures d'expropriation.

2. OBJECTIF 2 : ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS A L'EVOLUTION DES BESOINS DES USAGERS DE LA VILLE

- **Compléter l'offre d'équipements** de façon à répondre aux besoins, actuels et futurs, de l'ensemble de la population ainsi que des usagers (salariés, étudiants, personnes handicapées, personnes âgées) ;

- Veiller à une **répartition équilibrée de ces équipements sur le territoire communal**, notamment en favorisant l'implantation d'équipements sur le quartier Ivry-Port et sur le secteur du Plateau (RD5) ;

- Accompagner la création des **nouveaux logements et des nouveaux emplois par la réalisation des équipements publics** (maison de quartier, crèches, terrains de jeu en accès libre…) **et des services et commerces de proximité nécessaires** ;

Future école du Quartier Parisien (livraison 2014)

- Mener à bien les **projets de réhabilitation** et en particulier les équipements publics vieillissants et les terrains de jeu en accès libre ;

- Renforcer le rayonnement territorial en implantant un **équipement structurant à l'échelle métropolitaine** ;

- Faciliter le développement du réseau de fibre optique et d'accès aux nouvelles technologies de communication.

3. OBJECTIF 3 : FAVORISER LES LIEUX DE RENCONTRE ENTRE LES USAGERS DE LA VILLE ET VEILLER A LA QUALITE ET A L'ACCESSIBILITE DES ESPACES PUBLICS

Aménagement provisoire berges quai Pourchasse - Festival de l'Oh 2012

- **Concevoir les espaces publics et les espaces verts publics de détente comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges** (qualité des espaces, partage des usages, accessibilité pour tous, etc.) ;
- **Garantir l'accessibilité de ces lieux** par le biais d'un réseau structurant de liaisons douces ;
- **Améliorer la qualité des espaces publics situés aux portes d'entrée du territoire** et les rendre plus lisibles ;
- **Reconquérir les berges de Seine** et ouvrir la ville sur son fleuve.

4. OBJECTIF 4 : DYNAMISER LA VIE LOCALE GRACE A DES QUARTIERS ATTRACTIFS POUR TOUS ET INTERCONNECTES

- Développer des projets urbains qui intègrent la **diversité des fonctions** afin d'améliorer la qualité de vie des usagers et de créer des lieux de rencontres : habitats, activités, commerces, jardins publics, squares, équipements (de proximité, scolaires, universitaires, maison de quartier, etc.), services ;
- Poursuivre le **renforcement de l'attractivité commerciale** du centre-ville, du Petit Ivry et d'Ivry-Port tout en apportant un soutien au commerce de proximité dans les quartiers ;
- **Tirer parti des projets de transports comme outil d'interconnexion entre les quartiers** et faire de l'aménagement de la RD5 et de la RD19 une opportunité pour l'émergence d'un nouvel axe de développement ;
- **Poursuivre la gestion du stationnement ;** favoriser le **stationnement souterrain** pour les résidents et optimiser le **stationnement sur voirie afin de libérer l'espace public de la voiture** tout en permettant

Place Jean Ferrat

certains usages impératifs à la vie locale (livraisons, personnes à mobilité réduite, 2 roues, chalants…) ;

Secteur des Halles

- Poursuivre **l'amélioration des conditions d'usage des modes actifs** de déplacement : partage et sécurisation de la voirie, développement des zones 30, stationnement des deux-roues, développement des cheminements en cœur d'ilot et les zones de rencontres ;

- **Développer les relations de proximité** entre les différents quartiers et points d'intérêt de la ville (équipements et espaces publics, espaces verts publics, pôles commerciaux, écoles d'enseignement supérieur) en améliorant le réseau de liaisons douces d'échelle locale et en limitant la circulation automobile dans le cadre d'une politique de « ville à 30 » ;

- **Renforcer l'unité territoriale et les liaisons avec les villes voisines** en favorisant le franchissement des coupures urbaines majeures (la Seine, les cimetières, le périphérique, les voies ferrées et la RD5) ; S'appuyer en particulier sur les différents projets d'aménagement portés par d'autres collectivités :

  - Masséna/Bruneseau avec la Ville de Paris : prolongement de la rue Bruneseau à Ivry-sur Seine, connexion de la rue François Mitterrand avec l'allée Paris/Ivry, continuité urbaine sur les quais de Seine, connexion des développements urbains sur Masséna sur Paris avec le secteur Pierre Sémard sur Ivry

  - Bercy/Charenton avec la Communauté de commune Charenton/Saint-Maurice

  - Secteur du Port à l'Anglais avec la ville de Vitry-sur-Seine, projet Aquafutura avec la ville de Paris, en lien avec l'opération Ivry-Confluences : aménagement des berges de Seine, liaisons urbaines entre Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, nouveau développement urbain et intégration urbaine de l'ancien site de l'Usine des Eaux (« ex » Sagep)

Cinéma Le Luxy

- **Soutenir la richesse et le rayonnement de la formation supérieure et de l'offre culturelle** d'Ivry-sur-Seine, en assurant en particulier la visibilité et l'accessibilité pour tous des équipements correspondants.

Mettre en valeur les grands éléments du paysage

- Mettre en valeur le paysage ferré et rendre compatibles les mutations ferroviaires et urbaines
- Mieux ouvrir la ville sur la Seine
- Mieux intégrer les ports industriels, réfléchir à l'opportunité d'une promenade en temps partagé en bord de quai

Améliorer les liaisons entre Paris et Ivry

- Créer des liaisons animées par l'allée d'Ivry et par une nouvelle voie entre les rues Bruneseau et Victor Hugo
- Créer une promenade de la petite ceinture au parc des Cormailles

Renforcer l'intensité urbaine

- Par la mutation de certains îlots
- Grâce à de nouvelles liaisons secondaires

Développer les transports en commun

- Prolonger le tramway T3
- Créer un TCSP Vallée de la Seine
- Prolonger la ligne 10 du métro
- Intégrer l'usine du Syctom au plan environnemental, architectural et urbain
- Réfléchir à la transformation du garage à bennes de la ville de Paris

Requalifier le quai Marcel Boyer

- Renforcer les plantations
- Établir des liaisons piétonnes et cyclables continues

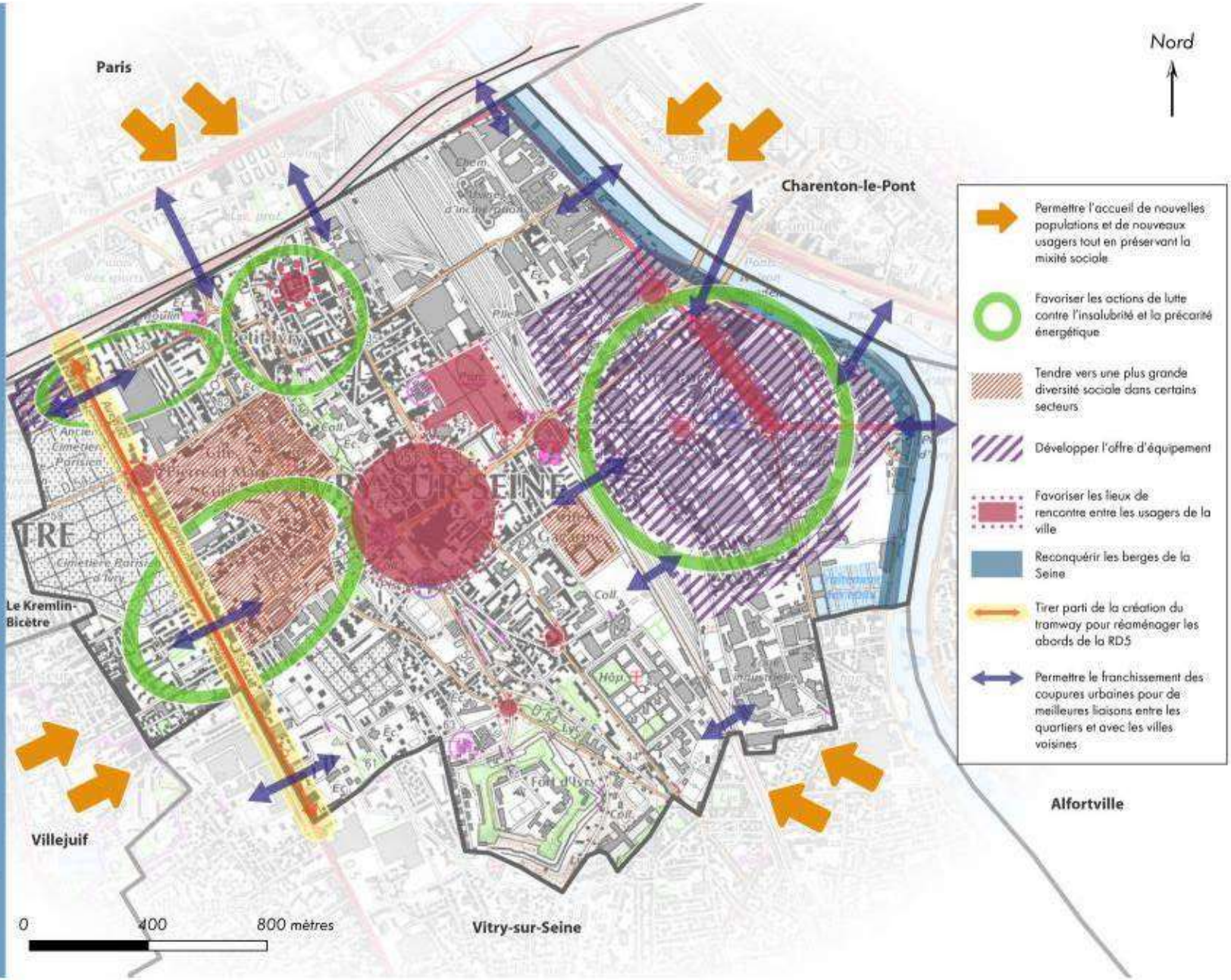
APUR - Novembre 2009

Place du Général de Gaulle (ZAC du Plateau) - Création d'une nouvelle polarité commerciale.

Axe 1 - Une ville accueillante, solidaire et accessible

PLU d'Ivry-sur-Seine - Juillet 2012

CITADIA



AXE 2 :
UNE VILLE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT ET AGREABLE A VIVRE

1. OBJECTIF 1 : ANTICIPER LES DYNAMIQUES URBAINES ET DEMOGRAPHIQUES POUR REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE

Logements sociaux Maurice Thorez

Quai Marcel Boyer

- **Développer l'attractivité des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ; développer également les doubles sens de** circulation de façon à limiter la vitesse de circulation des automobilistes et la longueur des trajets ;

- **Améliorer, sur la base de la stratégie du Plan Climat Energie Territorial, les performances énergétiques des constructions neuves et des réhabilitations, cela s'inscrivant dans les objectifs du « Facteur 4 » ; Permettre l'évolution du bâti existant** (dans le tissu pavillonnaire en particulier) pour de meilleures performances énergétiques des constructions anciennes et ainsi réduire la demande en énergie du territoire ;

- **Réduire, dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique, les îlots de chaleur urbains ;**

- **Encourager le développement des énergies renouvelables locales** (géothermie, solaire…) également à titre individuel en autorisant l'installation des dispositifs nécessaires sur les constructions ;

- **Optimiser** (privilégier le raccordement, alimentation par des énergies non fossiles et en priorité par des énergies renouvelables) **et développer les réseaux de chaleur** pour les quartiers très consommateurs en énergie (secteurs denses de logements collectifs et zone d'activités économiques) ;

- **Développer des aménagements économes** en eau ainsi que la récupération des eaux pluviales pour réutilisation ;

- **Favoriser les dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales** en privilégiant les systèmes de régulation à la parcelle, permettant l'écrêtage des

flux dans le réseau unitaire, dans le but de réduire le risque de rejets polluants dans la Seine ; limiter le débit de fuite dans le réseau public à 1L/s/ha.

2. OBJECTIF 2 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES USAGERS DE LA VILLE DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Berges de la Seine

- **Réduire les nuisances relatives aux déplacements** (bruit, pollution atmosphérique, etc.) en réduisant la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et en développant les voies de circulation en zone 30 ;

- **Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques** d'inondation et de mouvement de terrain lors des choix d'urbanisation en respectant les documents règlementaires existants (PPRI) et en s'assurant que les études nécessaires à l'identification du risque de mouvement de terrain soit menées (par le pétitionnaire) au préalable de toute nouvelle construction dans les zones d'anciennes carrières ;

- **Développer l'information du public** sur la thématique du risque (inondations, mouvements de terrain) ;

- **Préserver les usagers de la ville des nuisances sonores** générées par les infrastructures de transport en assurant l'isolation acoustique des bâtiments, notamment situés le long des grands axes et dans les zones d'activités économiques, et en réduisant autant que possible le bruit à la source ; inscrire le développement urbain dans le cadre de la réflexion sur les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement ;

- **Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'optimisation de la collecte des déchets, l'accroissement des performances du tri sélectif**, la réduction des déchets à la source et la diminution des dépôts sauvages, notamment grâce :
  - à la réalisation d'espaces adaptés (locaux poubelles), accessibles et sains, dans chaque immeuble ;
  - au développement des points d'apport enterrés, notamment sur le domaine privé, dès que cela est possible : ils permettent de supprimer les locaux poubelles dans les immeubles ;
  - à l'amélioration constante des modes de tris et collectes, et des types de déchets collectés, qui constitue une priorité afin de répondre à la nécessaire diversification des filières de traitement;

Conteneurs enterrés

- à la sensibilisation et l'information, de tous les producteurs de déchets, et notamment ceux du BTP, de façon à développer l'adhésion aux problématiques de recyclage ;
- à l'intégration progressive de la collecte des biodéchets, dans un premier temps par l'aménagement des nouveaux logements comprenant une cuisine aménagée avec un espace pour quatre poubelles distinctes : verre, emballages, tout venant, biodéchets. La mise en place d'un compostage en bas d'immeuble sera favorisée en attendant la possibilité d'organiser au niveau de la ville la collecte sélective des biodéchets.

- **Réduire les risques environnementaux, technologiques et sanitaires** d'une part en priorisant les éco-activités et d'autre part en en examinant avant autorisation de toute implantation d'activité sa compatibilité avec les impératifs du plan climat-énergie, la protection du cadre de vie et de la santé des habitants. L'impact environnemental et sanitaire (rejets de polluants, de particules fines, émissions de gaz à effet de serre, niveau de bruits et odeurs) sera examiné par toutes les parties prenantes. Pour les activités déjà existantes, il sera regardé, avec les responsables de l'activité, si besoin en les accompagnant pour qu'ils développement des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la possibilité d'être en dessous des seuils réglementaires ;

- **Agir pour l'amélioration de la qualité de l'air** en informant et en accompagnant les entreprises du territoire dans leurs actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques et en s'engageant encore davantage pour une mobilité durable ;
- **Lutter contre la pollution lumineuse et visuelle** en optant pour des aménagements d'éclairage des voies publiques dirigés vers le sol et en réglementant les enseignes lumineuses de grande taille.

Parc des Cormailles

3. OBJECTIF 3: DEVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE D'IVRY-SUR-SEINE POUR UN CADRE DE VIE VALORISE ET ACCUELLANT

>> Inscrire la **trame verte et bleue** urbaine de la commune dans la dynamique régionale en fixant l'objectif de tendre vers 10m² d'espaces verts publics ouverts par habitant.

- **Préserver et valoriser les espaces de nature en ville** (parcs, squares, jardins familiaux…) et favoriser le développement d'espaces verts de proximité de qualité dans chaque projet d'aménagement ;

- **Traiter les espaces publics et les espaces verts, tant publics que privés,** afin d'offrir un cadre de vie de qualité à la population résidant, étudiant et travaillant à Ivry-sur-Seine ;

- **Penser les espaces verts de façon à favoriser la protection et le renforcement de la biodiversité ordinaire locale**, notamment par le biais de la création de corridors écologiques, des essences utilisées, et des types de « milieu » créés ;

- **Préserver et renforcer les continuités végétales (alignements d'arbres, noues, etc.)**, qui sont un des supports de la trame verte urbaine, notamment en accompagnement des liaisons douces;

- **Reconquérir les berges de la Seine** dans une optique de valorisation naturelle dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie ;

- **Recréer un lien entre le fleuve et les habitants** afin qu'il participe pleinement au cadre de vie des Ivryens ;

- **Réduire les effets des coupures urbaines**, telles que les voies ferrées par exemple, en permettant leur franchissement pour assurer la cohérence et la continuité de la trame verte urbaine, en favorisant les traversées d'ilots et les débouchés d'impasse pour les modes actifs de déplacement ;

- **Traiter qualitativement les espaces verts de la ville en développant une gestion différenciée** et en limitant, au maximum, l'utilisation des produits phytosanitaires afin de préserver et développer la biodiversité du territoire.

Secteur du Fort d'Ivry

21

4. OBJECTIF 4 : AFFIRMER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE URBAINE D'IVRY-SUR-SEINE

- **Favoriser une architecture de qualité** et permettre la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental pour les futurs quartiers ;

- **Préserver le patrimoine bâti et les identités de quartier** en mettant en place des outils de protection et de valorisation des entités remarquables ;

- **Traiter de manière qualitative les portes d'entrée du territoire**, véritables vitrines de la ville et de son identité ;

- **Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures commerciales** afin d'améliorer la perception visuelle de ces ensembles ; valoriser des points de vue remarquables sur **le paysage ferroviaire**

Rue Jules Ferry

- **Protéger les éléments bâtis les plus remarquables** en interdisant la démolition de tout ou partie de ces constructions ; tous les travaux de restauration exécutés sur un de ces bâtiments devront être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique ;

Voies ferrées vues de la passerelle Muller

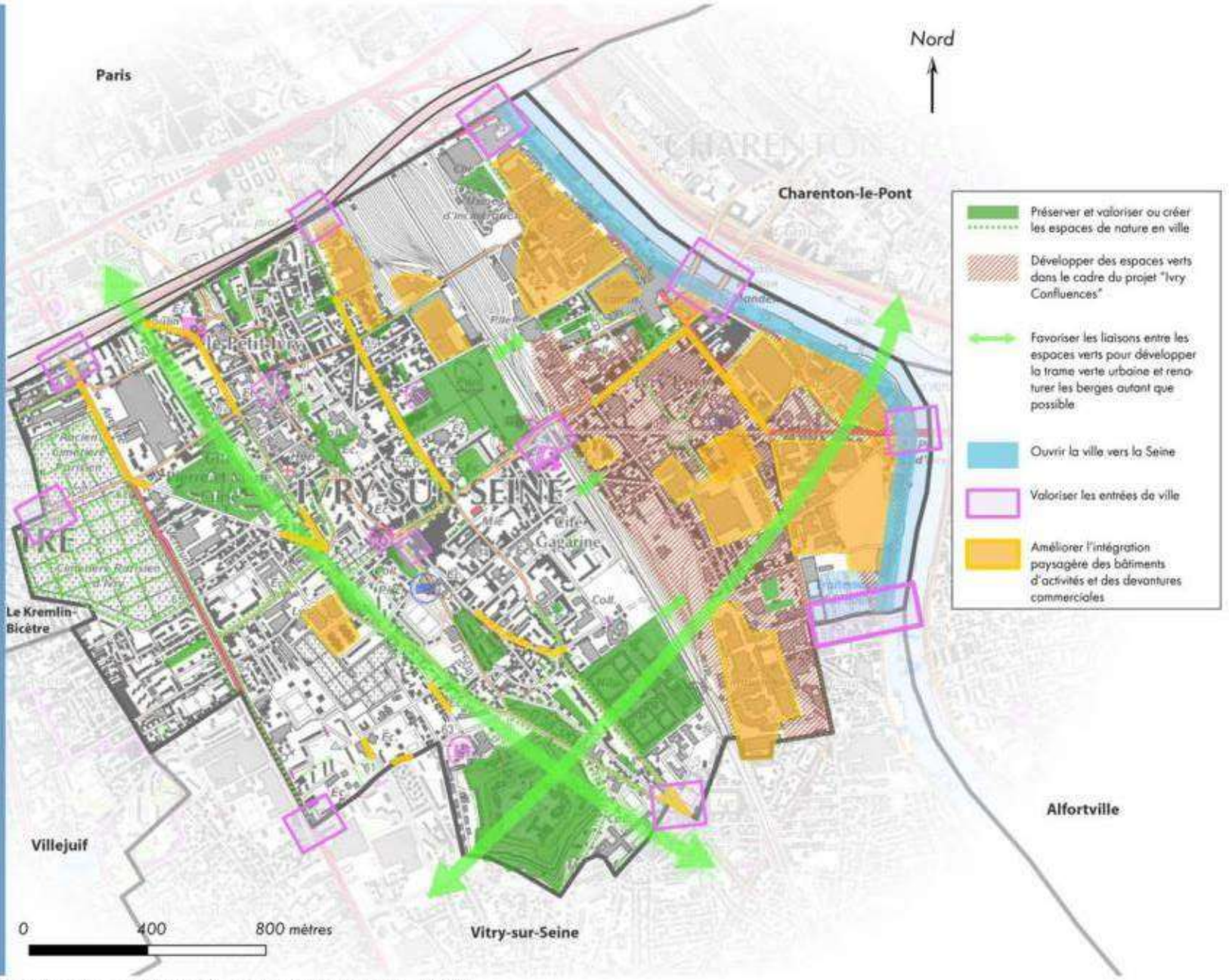
- Préserver le **patrimoine paysager en protégeant et en mettant en valeur** :

  - les espaces verts (parc des Cormailles, les jardins du Fort d'Ivry, etc.) et les arbres remarquables,
  - les points de vue remarquables et les cœurs d'îlots verts du coteau,
  - les berges de la Seine, les espaces publics majeurs, et notamment les espaces nouvellement aménagés dans la trame verte et les liaisons complétant le réseau de circulations douces.

Axe 2 - Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre

PLU d'Ivry-sur-Seine - Juillet 2012

CITADIA



AXE 3 :
UN DEVELOPPEMENT URBAIN NOVATEUR ET ENGAGE

1. OBJECTIF 1 : OPTIMISER LE TISSU URBAIN DE LA COMMUNE

- Affirmer le caractère urbain de la Ville d'Ivry-sur-Seine en établissant un projet **de densification maîtrisée** du tissu bâti pour répondre aux besoins en logements dans une logique de compacité et de réduction de l'étalement urbain. Le projet de ville s'attachera à rester **dans un** juste équilibre entre augmentation de la densité, présence d'espaces de respiration, d'espaces verts publics de proximité, imperméabilisation des sols et respect du cadre de vie et de la santé de tous les habitants et usagers (personnes handicapées, personnes âgées…) ;

- **Renforcer le centre-ville (de la Place de la République à la gare de RER) et développer les deux centres secondaires** (Ivry Confluences et Petit-Ivry/Porte d'Ivry) ;

- **Encadrer la densification et les opérations de réhabilitation d'Ivry-Port** de façon à respecter l'identité du site et ses contraintes environnementales (risques d'inondation et carrières) ;

- **Assurer la diversité des fonctions urbaines** tout en conservant certains secteurs spécialisés (zones d'activités, zones naturelles, etc.) ;

- **Concevoir les opérations d'aménagement dans un souci d'exemplarité environnementale** en intégrant les objectifs de la stratégie du Plan Climat Energie Territorial et des différentes chartes de la ville : charte des espaces publics, charte écoquartiers, charte qualité-habitat ;

- **Favoriser la valorisation et la réutilisation des matériaux** dans le cadre des démolitions et des travaux d'aménagement et l'utilisation de matériaux recyclés dans les constructions neuves ;

- **Prévoir en amont la mutation des équipements** en favorisant les constructions adaptables en fonction des usages.

Passerelle Muller

2. OBJECTIF 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE IVRYEN

- **Poursuivre le développement économique** du territoire et tendre vers des objectifs de 15 000 emplois supplémentaires dans 15 ans et 20 000 emplois supplémentaires dans 20 ans ;

- **Assurer une diversité des fonctions urbaines** en pérennisant les activités économiques de proximité compatibles avec l'habitat (les activités de l'économie domestique, ainsi que les très petites entreprises (TPE), notamment de type start up en pied d'immeubles ;

- **Favoriser la proximité des commerces et des services aux lieux résidentiels et d'activités économiques** de façon à limiter les besoins en déplacement ;

- **Développer un appareil commercial pérenne** en renforçant les pôles et les linéaires existants ;

- **Permettre à la population active de la ville d'accéder aux emplois locaux** en favorisant le maintien et le développement de la diversité de l'emploi ;

- **Favoriser le développement des filières de formation supérieure** présentes sur le territoire.

Immeubles de bureaux

3. OBJECTIF 3 : STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITE ALTERNATIVE A L'AUTOSOLISME

- **Articuler la densification urbaine autour de la desserte par les transports collectifs ;**

- **Restructurer le pôle gare** afin de répondre au développement de la ville et d'améliorer la coordination des différents modes de transports ; appuyer la mutation du site sur les projets de nouveaux accès sud à la gare RER (vers Ivry-Confluences et vers Gagarine/Truillot) ; soutenir les projets d'amélioration de la fréquence du RER C ; accorder une attention particulière à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

- **Soutenir les différents projets de restructuration et de développement des transports collectifs** (amélioration de la fréquence du RER C, prolongement de la ligne 10 du métro, T-ZEN 5 « Vallée de la Seine », Tramway Paris Orly …) ; favoriser le transport (en commun et de marchandises) par voie fluviale ;

- **Agir pour réduire la part modale de l'automobile et des deux roues motorisées** en allant vers une ville à 30 km/h donnant la priorité aux piétons, aux vélos et aux autobus ;

- **Poursuivre la rationalisation de l'offre de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs ;**

- **Adapter les normes de stationnement en fonction des usages (zones résidentielles, lieux de travail, etc.)** pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs à la voiture individuelle ;

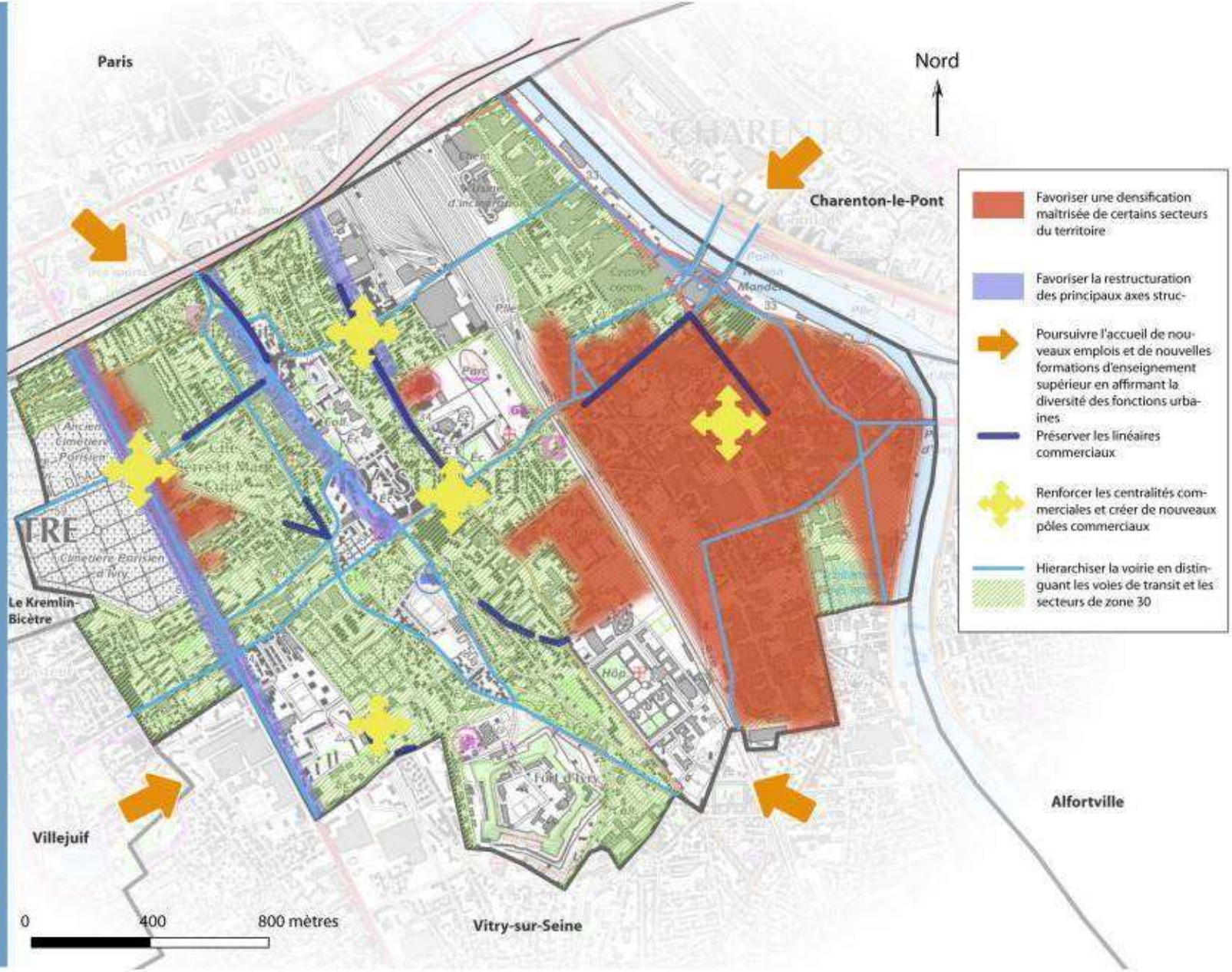
- **Mutualiser le stationnement** afin d'améliorer sa gestion et d'éviter la surconsommation de foncier ; **favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles et éviter le stationnement sur les espaces publics**.

Voies cyclables

Travaux du tramway Orly-Paris sur la RD 5

Axe 3 - Un développement urbain novateur et engagé

PLU d'Ivry-sur-Seine - Novembre 2013



CHAPITRE 2 : "ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3, *IVRY – PORT NORD*" MIS EN COMPATIBILITE

Voir pages suivantes.

03/ Secteur Ivry – Port Nord

Contexte

Le secteur est situé en périphérie nord d'Ivry, en relation directe avec Paris, et se développe sur une superficie d'environ 25 hectares. Il présente une situation particulière car il est enserré entre le boulevard périphérique au nord, les voies ferrées à l'est et la Seine à l'ouest.

Zone d'activité tertiaire et industrielle (présence significative du centre de traitement des déchets ménagers), elle fait partie de l'étude « Ivry-Port Nord/Masséna/Bruneseau» qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal. Sa position stratégique entre Paris, Ivry centre et les berges du fleuve en font un secteur privilégié de projet.

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de :

- Rendre l'accès aux berges aux piétons et favoriser les déplacements actifs sur le secteur, en prenant en compte l'activité industrielle portuaire (partage de l'espace dans le temps,…) ;
- Favoriser les liens avec Paris en « effaçant » les limites constituées par le boulevard périphérique ; en renforçant les liaisons en mode actif ;
- Favoriser les liens avec le centre d'Ivry et participer au désenclavement de cette zone.
- Améliorer l'aménité du quartier et l'animation des rues.
- Développer une mixité fonctionnelle.
- Intégrer la perspective d'un prolongement de la ligne 10 du métro : l'étude d'émergence du prolongement de la ligne 10 du métro entre Austerlitz et Ivry – place Gambetta est conduite par le STIF sera achevée début 2015.

Orientations des aménagements futurs

Urbanisation du site

Ce site a vocation à muter à moyen terme en lien avec les opérations parisiennes du quartier Masséna/Bruneseau. Il est dédié à l'activité tertiaire, commerciale, industrielle et d'équipement public de valorisation des déchets. Le garage à bennes situé rue Bruneseau doit être reconstruit. Celui à proximité du pont Victor Hugo pourra évoluer pour permettre des liens plus qualitatifs entre le secteur de Bruneseau et le centre d'Ivry-sur-Seine. Un projet de reconstruction du centre de traitement des déchets (SYCTOM) est prévu sur le secteur. Le pôle commercial existant au nord du secteur (Pathé, Truffaut, Leroy Merlin) a vocation à se prolonger le long de la rue François Mitterrand, dans la continuité de l'allée Paris/Ivry (à Paris), support d'un futur développement commercial.

Constructions et performance énergétique

Les éléments bâtis réhabilités devront proposer des matériaux de façades opportuns et qualitatifs, tout en respectant les normes énergétiques.

Déplacements

L'ensemble des voies de circulations doivent proposer des parcours piétons et favoriser les liens est/ouest avec la Seine et les quais rendus accessibles aux piétons. Pour ce faire, le quai Marcel Boyer sera réaménagé. Les liens avec Paris doivent être renforcés, par le biais notamment d'une voie reliant la rue Victor Hugo à la rue Bruneseau.

Le réseau de transport en commun en site propre «Vallée de la Seine» sera intégré dans le projet de réaménagement du quai Marcel Boyer. Le prolongement de la ligne 10 du métro envisagé à long terme nécessite l'anticipation de l'infrastructure souterraine et une réservation pour les futures stations ».

Traitement paysager et espaces publics

Tout en conservant leur vocation portuaire, les quais pourraient évoluer vers un partage de l'espace pour différents usagers dans la soirée et le week-end. Des circulations piétonnes en bordure des berges permettraient d'assurer un lien nors-sud.Des faisceaux paysagers ouvrant sur le fleuve devront être créés pour assurer une ouverture de la ville sur le fleuve. Il est proposé de créer un espace vert (d'une superficie minimum d'environ 1 500m²) donnant sur la future voie pour apporter un espace de respiration au secteur.

Avenue Bohlen Lyon Communauté urbaine

Berges du Rhône Ilex Paysage

Les sites porteurs de développement :

Orientations urbaines sur l'îlot sud délimité par les rues Victor Hugo, Jean-Jacques Rousseau et les quais.

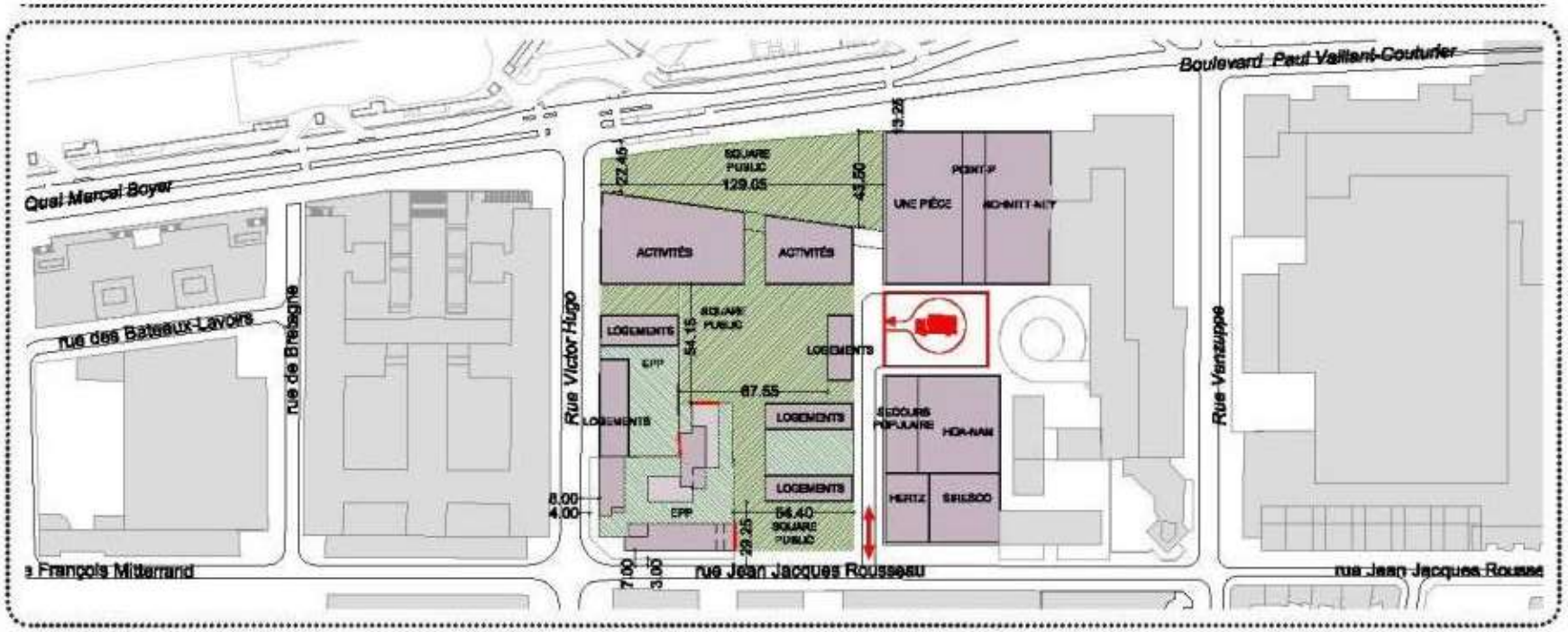
L'objectif est de transformer la ville sur elle-même, tout en conservant les activités actuellement en place et en superposant les usages pour créer une mixité fonctionnelle.

Le programme :

- 60 % d'activité, dont la moitié destinée à relocaliser celles existantes.
- 40 % de logements, dont 50 % de social et une partie des logements en accession, avec des prix maîtrisés.

Pour mettre en œuvre un projet urbain « durable », le projet prévoit également :

- L'aménagement d'espaces publics et squares dont un d'un seul tenant de 3 600 m² (emprise non bâtie globale de 40 % minimum).
- L'élargissement des rues Victor Hugo et Jean-Jacques Rousseau de 4 m).
- Le développement de liaisons douces.
- La création d'une cour de service pour les activités relogées.
- L'adaptation des équipements scolaires pour répondre aux besoins des nouveaux logements.
- Une gestion écologique des eaux pluviales.



CHAPITRE 3 : "PRESCRIPTIONS ECRITES : LE REGLEMENT" MIS EN COMPATIBILITE

3.1 TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Titre non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.2 TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

3.2.1 ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au sein des articles du règlement :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R.123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités (artisanales au sens de la loi 96-603 du 5 juillet 1996) de fabrication réalisée par des travailleurs manuels ou de prestations réalisées chez un particulier ou une entreprise. Le local est de type atelier ou activités et ne dispose pas de vitrine. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • serrurerie ; • bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux, dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entreposage, artisanat, activités, vente…) ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.
Commerce	<u>Commerce alimentaire :</u> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, • horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de • vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; optique, pressing, retouches, repassage ; toilettage laveries automatiques, vidéothèque,
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les

	activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SDP) est au moins égale à 50 % de la SDP occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.
Hébergement hôtelier	Est considéré comme hébergement hôtelier : • Hôtel traditionnel L'hôtel traditionnel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres meublées en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. • Résidences hôtelières ou de tourisme : Est assimilé à une résidence de tourisme ou une résidence hôtelière tout établissement commercial d'hébergement classé ou non, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière, constituée d'un ensemble homogène de locaux d'habitation meublés (chambres, studettes ou appartements) doté d'équipements et de services communs, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert à la location, voire à la vente, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.
Services publics ou d'intérêt collectif	Cette catégorie recouvre les destinations correspondant aux catégories suivantes : • les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ; • les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; • les crèches et haltes garderies ; • les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; • les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; • les établissements pénitentiaires ; • les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), • les cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ; • les établissements d'action sociale ; • les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; • les établissements sportifs à caractère non commercial ; • les lieux de culte ; • les parcs d'exposition ; • les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; • les constructions, installations, ou ouvrages, liés au service public de traitement et de valorisation des déchets ;

	• les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ; • les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ; • les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. Cette catégorie intègre les logements spécifiques tels que les logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs…

3.2.2 ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Article non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.2.3 ARTICLE 3 : ÉLEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Article non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.2.4 ARTICLE 4 : REGLES DE HAUTEUR PARTICULIERES

Article non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.2.5 ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMOLITIONS, AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT

Article non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3 TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES URBAINES

3.3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation dominante d'activités économiques (zones industrielles, commerciales et zones à vocation artisanale, tertiaire ou mixte).
L'objectif de cette zone spécialisée est de conserver certains espaces dédiés aux activités économiques en interdisant les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles nécessaires à la surveillance des bâtiments). La réglementation de cette zone doit être souple de façon à être adaptable à tout type de projet et en particulier pour l'implantation de constructions de dimensions importantes.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception des projets de services publics ou d'intérêt collectif ;
  Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine du Syctom, nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens de ces dispositions.
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception de ceux cités à l'article 2 ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux sur les constructions existantes à destination d'habitation ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source ;
- Les dépôts, opérations de chargement ou déchargement, et installations de stockage, transformation, distribution liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises ou du trafic fluvial lié à l'activité du site du Syctom nécessaire au service public de traitement et de valorisation des déchets ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m. Plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'une façade supérieure à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Généralités

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières…)
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3. Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les logements d'habitation.

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 80 logements, il sera mis en place un ensemble de 3 conteneurs enterrés par tranche de 80 logements : un par type de flux (ordures ménagères résiduelles, emballages et verre). Il pourra être réduit ponctuellement à 2 conteneurs enterrés (ordures ménagères résiduelles, emballage) car la production de déchets de verre est moindre. Ces dispositifs doivent être situés à moins de 70m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte (avec un maximum de 5m entre l'axe du camion de collecte et l'axe du conteneur enterré).
S'il n'est pas possible d'implanter les conteneurs enterrés, un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.
Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².
Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES
6.1. Dispositions générales
6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UA10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

6.2. Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies
6.2.1. Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.

6.2.2. Les propriétés situées à l'angle des rues Victor Hugo, François Mitterrand et Jean Jacques Rousseau supporteront un alignement nouveau constitué par un angle droit rentrant inscrit à l'intérieur d'un pan coupé régulier de 14m.

6.3. Dispositions particulières
6.3.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :

- Le recul est d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel le long de l'avenue Pierre Sémard côté impair du n° 1 au n°21, des rues Jean-Jacques Rousseau du n°1 au n°11 bis et Victor Hugo du n°1 au n°25.

6.4 Constructions existantes
6.4.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.4.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

6.4.5 Saillies
Les saillies sont autorisées :

- en rez-de-chaussée à condition qu'elles ne dépassent pas 0,20m ;

- en surplomb des emprises publiques et voies ou dans la bande de recul si elles répondent aux conditions suivantes :
  - avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
  - être placées à 3m minimum du sol naturel du niveau du trottoir ;
  - les eaux pluviales ne doivent pas s'écouler sur le domaine où circulent les piétons.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

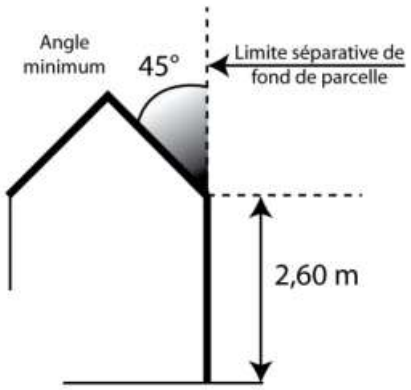
- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 3m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins :

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12m.

7.1.3. Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, dans la mesure où les constructions s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7.1.5. Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Des adaptations mineures pourront être autorisées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, (extension et surélévation dans le prolongement des murs existants, aménagements ou constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, et isolation thermique et/ou phonique. Les saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de retrait sont autorisées ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

8.2. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.
Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12 m.

La distance ainsi définie pour les baies ne sera pas applicable par rapport aux annexes et pour les ouvertures situées sur les façades ou pignons d'un même logement. Dans ces cas, la distance minimale ne pourra être inférieure à 2,50 m.
Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver est d'au moins 4m,
La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8.3. Des adaptations mineures peuvent être autorisées pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux de réhabilitation, restructuration, rénovation ou amélioration.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure pourront être autorisés.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

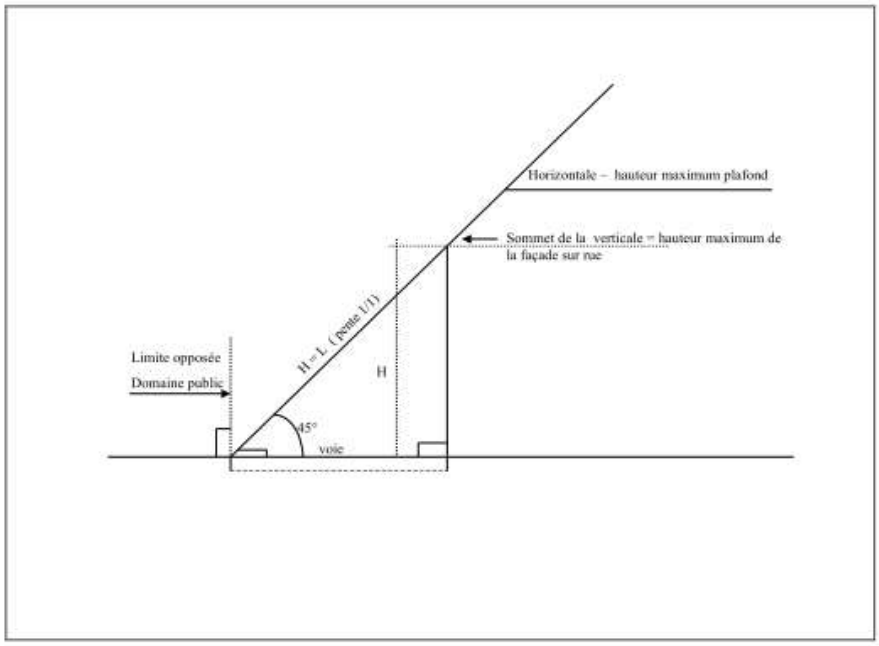
9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 70% de la surface du terrain en cas de construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une construction existante.
Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 24m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté.
Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :



10.2. Dispositions spécifiques

10.2.1. Pour les constructions à usage d'activités en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

10.2.2. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

10.2.3. Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Dans le secteur identifié au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.2 Traitement des façades

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3 Traitement des toitures

11.3.1. Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées.

11.3.2. Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.3 Les toitures terrasses

11.3.3.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

La lutte contre les îlots de chaleur urbain est une priorité du Plan climat - énergie territoriale (PCET) PCET, la partie minérale devra, à la fois être traitée avec soin et constituée d'un revêtement de teinte claire (à fort albedo) afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

11.3.3.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.4. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

11.4 Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations autorisées à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est de 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du sol naturel de la propriété concernée.
- elles devront être d'un modèle non dangereux.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Les soubassements des clôtures sur rue et en limites séparatives devront être traités afin de permettre la circulation de la biodiversité (petites ouvertures à la base, aspérités, végétaux…)

Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

11.5 Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …
11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à
condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics
11.6.1. Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité, et d'offrir des pieds d'immeubles de qualité très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine.
Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes
11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables
L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.
Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation…).
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment. En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.
- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures…) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».
Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.5. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. 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 à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines

surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation. 12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 160 m².	1,5 m² par logement pour toute création de plus de 400m² de SDP
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place pour 70 m² de SPD maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place pour 150 m² de SDP (minimum)	Non réglementé si SDP inférieure à 500 m². Au-delà de 500 m² de SDP : 1 local d'1m² par tranche de 500m² de SDP et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients
Bureaux	**Véhicules motorisés** 1 place pour 100 m² de SDP (maximum) **Parmi ces places, il devra être réalisé** 1 place par tranche de 400 m² SDP pour les deux roues motorisées	1,50 m² pour 70 m² de SDP 1 m² pour 70 m² de SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en libre service et de 150 m pour les stations double (station qui comporte au moins 35 vélos)
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m² pour 5 logements.

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 350 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une zone de retournement intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur la voie publique ne soit nécessaire pour l'accès à l'aire de livraison.

12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.
Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.
Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

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

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,30m minimum

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 10m² et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- 1 dispositif d'attache vélo (correspondant à deux vélos) au plus par tranche de 2m² de surface de stationnement.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). Un alignement d'arbres de haute tige doit être planté sur le domaine public fluvial le long de la murette anti-crue.

13.1.2. A l'exception du domaine public fluvial, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. A l'exception des constructions de logement d'une SDP inférieure à 170m², les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux améliorations de constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux ainsi qu'en cas de surélévation et changement de destination.

13.2. Coefficient d'espaces verts

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif et du domaine public fluvial, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP à destination des services publics ou d'intérêt collectif est la plus importante au sein de l'opération.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0.50 m	coefficient : 0,70
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10 m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés	coefficient : 0,20

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Il sera privilégié un choix de matériaux :

- renouvelables et/ou de recyclage (éviter les produits composites, préférer les matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, provenant autant que possible de filières de recyclage) ;
- intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant la norme NF P01-010 (transmission de fiche INIES) ;
- le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés ;
- la protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

Dans les zones inondables, il sera privilégié dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol, de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures,…)

15.2. Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie, …) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

15.3. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWhep/m²/an.
La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.4. Pour tout projet de logements supérieur à 750m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.
Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

3.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux grands équipements de la ville : Hôpital Charles Foix, Fort d'Ivry-sur-Seine, cimetières et site du SYCTOM. La spécificité architecturale et extra urbaine de ces ensembles rend nécessaire l'établissement de règles particulières, notamment sur la question des règles d'implantation et de hauteur. Des règles souples sont envisageables du fait de la maîtrise foncière (publique) et des faibles perspectives d'évolution, à moyen terme, de ces ensembles.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
  Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine du Syctom, nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens des présentes dispositions ;
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux sur les constructions existantes à destination d'habitation ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source afin de les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Syctom ; à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En

conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m. Plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'une façade supérieure à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Généralités

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;

- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières…)
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3. Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les logements d'habitation.

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 80 logements, il sera mis en place un ensemble de 3 conteneurs enterrés par tranche de 80 logements : un par type de flux (ordures ménagères résiduelles, emballages et verre). Il pourra être réduit ponctuellement à 2 conteneurs enterrés (ordures ménagères résiduelles, emballage) car la production de déchets de verre est moindre. Ces dispositifs doivent être situés à moins de 70m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte (avec un maximum de 5m entre l'axe du camion de collecte et l'axe du conteneur enterré).

S'il n'est pas possible d'implanter les conteneurs enterrés, un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.1.5. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. En ce qui concerne le cimetière parisien d'Ivry, des dispositions particulières s'appliquent pour l'implantation des activités autorisées à l'article UE2 le long des voies Paul Andrieux, Carnot et Verdun : les constructions devront obligatoirement être édifiées à l'alignement actuel ou futur.

6.2.2 En ce qui concerne les constructions et installations du Syctom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles de l'article 6.1 ci-dessus ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les façades des constructions principales et des constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ou des voies,
- soit en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la rue François Mitterrand et de la rue Bruneseau.
- soit en recul d'au maximum 13 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, des autres voies.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des emprises publiques ou des voies, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

6.2.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

6.3 Constructions existantes

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

6.4. Saillies

Les saillies sont autorisées :

- en rez-de-chaussée à condition qu'elles ne dépassent pas 0,20m ;
- en surplomb des emprises publiques et voies ou dans la bande de recul si elles répondent aux conditions suivantes :
  - avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
  - être placées à 3m minimum du sol naturel du niveau du trottoir ;
  - les eaux pluviales ne doivent pas s'écouler sur le domaine où circulent les piétons.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

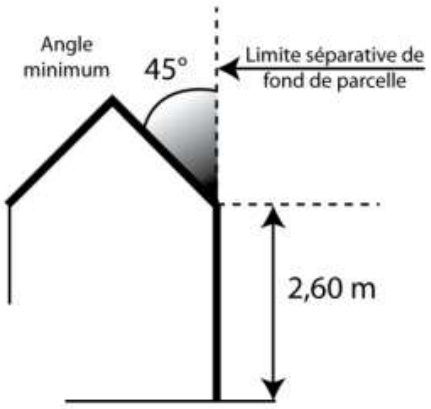
- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 4m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins :

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12m.

7.1.3. Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, dans la mesure où les constructions s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ». Règlement 65

7.1.5. Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Des adaptations mineures pourront être autorisées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, (extension et surélévation dans le prolongement des murs existants, aménagements ou constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, et isolation thermique et/ou phonique. Les saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de retrait sont autorisées ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. En ce qui concerne les constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles de l'article 7.1 ci-dessus ne s'appliquent pas concernant la limite séparative longeant les emprises ferroviaires et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les façades des constructions principales et des constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait d'au maximum 25 m.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des limites séparatives, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 20% pour l'emprise du Fort d'Ivry-sur-Seine.

Par exception, l'emprise au sol des constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets ne peut excéder 70 % de l'emprise occupée par ce service public.

9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 70% de la surface du terrain en cas de construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une construction existante.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18m au point le plus haut de la construction.

10.5. Dispositions particulières

Pour les constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 51 m.
  Un dépassement de cette hauteur est cependant autorisé, dans une proportion maximale de 20% de l'emprise des constructions, pour laquelle la hauteur de ces dernières pourra atteindre 65m.
  Un dépassement de cette hauteur est également autorisé pour les éléments de superstructure intégrant les conduits de cheminées nécessaires à la valorisation des déchets, qui pourront atteindre la hauteur maximale de 103 m.

Les autres éléments de superstructure technique, les édicules techniques et les plantations en toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.5. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. 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 à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 160 m².	1,5 m² par logement pour toute création de plus de 400m² de SDP
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place pour 70 m² de SPD maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place pour 150 m² de SDP (minimum)	Non réglementé si SDP inférieure à 500 m². Au-delà de 500 m² de SDP : 1 local d'1m² par tranche de 500m² de SDP et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients
Bureaux	**Véhicules motorisés** 1 place pour 100 m² de SDP (maximum) **Parmi ces places, il devra être réalisé** 1 place par tranche de 400 m² SDP pour les deux roues motorisées	1,50 m² pour 70 m² de SDP 1 m² pour 70 m² de SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en libre service et de 150 m pour les stations double (station qui comporte au moins 35 vélos)
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m² pour 5 logements

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 350 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une zone de retournement intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur la voie publique ne soit nécessaire pour l'accès à l'aire de livraison.

12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées

obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.
Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.
Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

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

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,30m minimum

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 10m² et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- 1 dispositif d'attache vélo (correspondant à deux vélos) au plus par tranche de 2m² de surface de
- stationnement.

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. A l'exception des constructions de logement d'une SDP inférieure à 170m², les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux améliorations de constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux ainsi qu'en cas de surélévation et changement de destination.

13.2. Coefficient d'espaces verts

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,70
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés	coefficient : 0,20

13.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Il sera privilégié un choix de matériaux :

- renouvelables et/ou de recyclage (éviter les produits composites, préférer les matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, provenant autant que possible de filières de recyclage) ;
- intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant la norme NF P01-010 (transmission de fiche INIES) ;
- le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés ;
- la protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

Dans les zones inondables, il sera privilégié dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol, de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures,…)

15.2. Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie,…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

15.3. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWhep/m²/an.
La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.4. Pour tout projet de logements supérieur à 750m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.
Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

3.3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIC

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UM est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services, activités économiques, etc.

La Zone UM recouvre la plus grande partie du territoire de la commune, à l'est comme à l'ouest des voies ferrées.

Cette zone a vocation à muter progressivement en permettant une densification maîtrisée du tissu.

ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- Les ouvertures et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
  Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine du Syctom, nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens de ces dispositions.
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Toute transformation en logements de locaux à vocation de commerce, situés en rez-de-chaussée, sur les unités foncières identifiées par un linéaire commercial sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;
- Toute construction ne comportant pas au moins 50% de surface de plancher en artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500m², dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;
- Toute transformation de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie, à la date d'approbation de la première modification du plan local d'urbanisme révisé, soit le 9 avril 2015, est supérieure à 500m² dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers.

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Syctom ; à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets.
- Les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

ARTICLE UM3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m. Plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'une façade supérieure à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Généralités
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

4.2.2. Eaux usées
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;

- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières…)
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3. Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les logements d'habitation.

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 80 logements, il sera mis en place un ensemble de 3 conteneurs enterrés par tranche de 80 logements : un par type de flux (ordures ménagères résiduelles, emballages et verre). Il pourra être réduit ponctuellement à 2 conteneurs enterrés (ordures

ménagères résiduelles, emballage) car la production de déchets de verre est moindre. Ces dispositifs doivent être situés à moins de 70m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte (avec un maximum de 5m entre l'axe du camion de collecte et l'axe du conteneur enterré).
S'il n'est pas possible d'implanter les conteneurs enterrés, un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.
Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70m par rapport au point de collecte.
Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².;
Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

ARTICLE UM5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES
6.1. Dispositions générales
6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :
- Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.1.2. A l'exception du secteur compris dans l'ilot situé entre la rue François Mitterrand et le quai Marcel Boyer et les parcelles situées du 150 au 154 avenue de Stalingrad ainsi que les parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UM10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

6.2. Dispositions particulières
6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :
- le recul est de 4m le long de l'avenue Pierre Sémard côté impair du n° 23 au numéro 35bis ;
- le recul est de 4m le long de l'avenue Maurice Thorez du n° 70 au n°84 ;
- le recul est de 4m le long de la rue Jules Ferry, côté impair entre la rue Jean Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie dans le prolongement de la construction existante située à l'angle des rues Jules Ferry et Jean Marie Poulmarch ;
- le recul est de 2m rue du Quartier parisien à l'exception de la parcelle sise au 1bis, cadastrée section AB 216 qui est déjà en recul.
- le recul est de 2 m sur l'avenue Maurice Thorez du n° 117 au 123.

6.2.2. Des reculs différents peuvent être autorisés lorsqu'un immeuble contigu sur une parcelle voisine n'est pas implanté en recul, pour assurer un meilleur raccordement aux limites séparatives.

6.3. Constructions existantes
6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

6.4. Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies
6.4.1. Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m ;

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.

6.5. Saillies
Les saillies sont autorisées :

- en rez-de-chaussée à condition qu'elles ne dépassent pas 0,20m ;
- en surplomb des emprises publiques et voies ou dans la bande de recul si elles répondent aux conditions suivantes :
  - avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
  - être placées à 3m minimum du sol naturel du niveau du trottoir ;
  - les eaux pluviales ne doivent pas s'écouler sur le domaine où circulent les piétons.

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

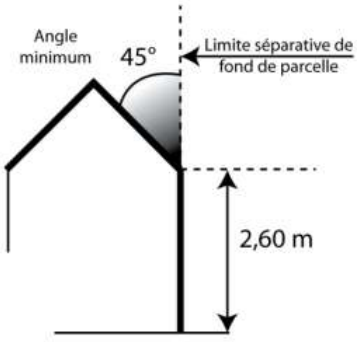
7.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 3m.
Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins :

- 4m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7m ;
- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12m.

7.3. Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, dans la mesure où les constructions s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.4. Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7.5. Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.6. Des adaptations mineures pourront être autorisées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, (extension et surélévation dans le prolongement des murs existants, aménagements ou constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, et isolation thermique et/ou phonique. Les saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de retrait sont autorisées ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

8.2. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.
Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12 m.

La distance ainsi définie pour les baies ne sera pas applicable par rapport aux annexes et pour les ouvertures situées sur les façades ou pignons d'un même logement. Dans ces cas, la distance minimale ne pourra être inférieure à 2,50 m.
Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver est d'au moins 4 m.
La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8.3. Des adaptations mineures peuvent être autorisées pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux de réhabilitation, restructuration, rénovation ou amélioration.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure pourront être autorisés.

ARTICLE UM9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 60% de la surface du terrain en cas de :

- construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une
- construction existante.
- aux 1 et 3 René Robin, du 78 au 84 avenue Maurice Thorez / 39-41 rue Jean le Galleu au 12 quai Marcel Boyer et du 11 au 15 rue François Mitterrand.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

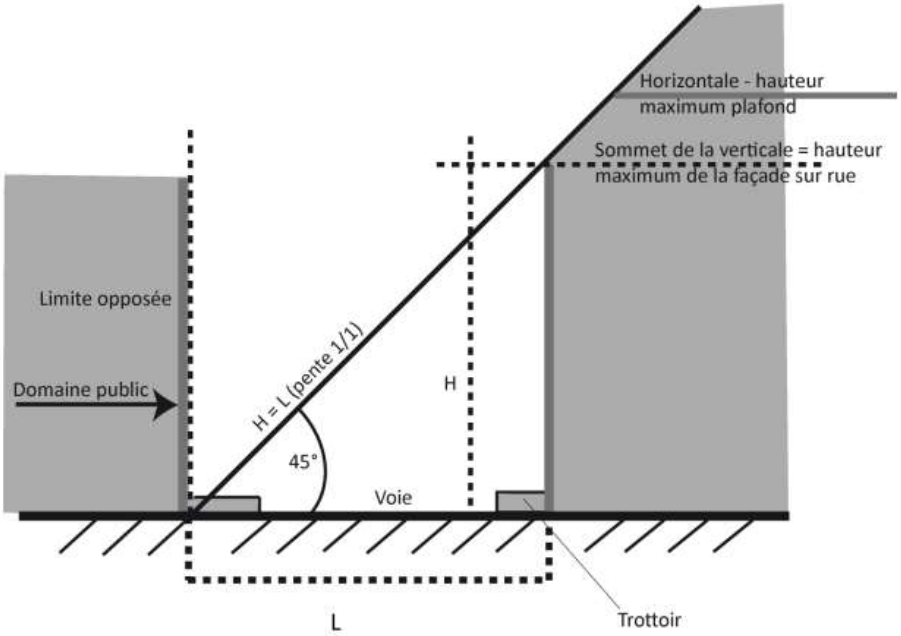
9.3. Pour les opérations associant des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et d'autres destinations, il est fait application du pourcentage d'emprise au sol relatif aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SDP affectée à cette destination soit la plus importante au sein de l'opération.

ARTICLE UM10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :

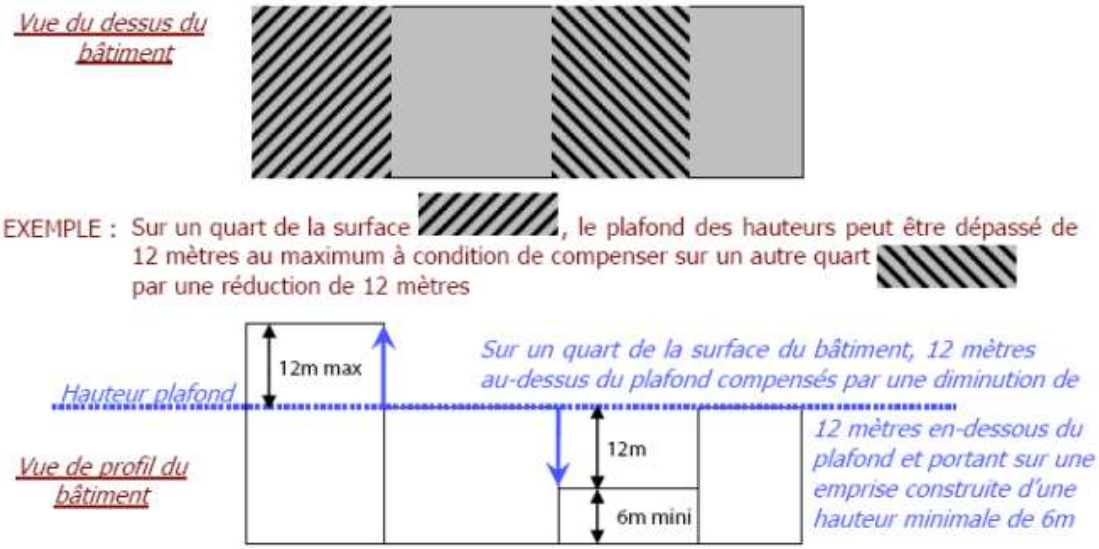


10.2. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

10.2.1. Sur certains secteurs, une possibilité de dépassement est autorisée :

- le long des axes radiaux (RD5, quais de Seine, voie ferrée…) : 12 quai Marcel Boyer, du 11 au 15 rue François Mitterrand et du 150 à 154 avenue de Stalingrad afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain :
- le long de l'avenue de la République et de la rue Jean Trémoulet (terrain en forte déclivité) afin de préserver la perspective visuelle sur la vallée de la Seine. Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 10.1, peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :
- porter au plus sur une emprise de 25% de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 mètres au-dessus du sol de la parcelle ;
- ne pas dépasser de 12m la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de SDP. Cette possibilité de compensation ne concerne que les volumes construits au-dessus d'une hauteur de 6m mesurée à partir du terrain naturel.



10.2.2. Pour les constructions à usage d'activités en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

10.2.3. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

ARTICLE UM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.2 Traitement des façades

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.3 Traitement des toitures

11.3.1. Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées.

11.3.2. Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.3 Les toitures terrasses

11.3.3.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

La lutte contre les îlots de chaleur urbain est une priorité du Plan climat - énergie territoriale (PCET) PCET, la partie minérale devra, à la fois être traitée avec soin et constituée d'un revêtement de teinte claire (à fort albedo) afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

11.3.3.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.4. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

11.4 Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du sol naturel de la propriété concernée.
- elles devront être d'un modèle non dangereux.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

Les soubassements des clôtures sur rue et en limites séparatives devront être traités afin de permettre la circulation de la biodiversité (petites ouvertures à la base, aspérités, végétaux…)

Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

11.5 Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

11.6.1. Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité, et d'offrir des pieds d'immeubles de qualité très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine.
Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11.8 Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables

L'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».
A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.
Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti», pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- Pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation…).

- Pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment. En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.
- Pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures…) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

ARTICLE UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.5. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. 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 à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. 12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 160 m².	1,5 m² par logement pour toute création de plus de 400m² de SDP
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place pour 70 m² de SPD maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place pour 150 m² de SDP (minimum)	Non réglementé si SDP inférieure à 500 m². Au-delà de 500 m² de SDP : 1 local d'1m² par tranche de 500m² de SDP et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients
Bureaux	**Véhicules motorisés** 1 place pour 100 m² de SDP (maximum) **Parmi ces places, il devra être réalisé :** 1 place par tranche de 400 m² SDP pour les deux roues motorisées	1,50 m² pour 70 m² de SDP 1 m² pour 70 m² de SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en libre service et de 150 m pour les stations double (station qui comporte au moins 35 vélos)
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m² pour 5 logements

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 350 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une zone de retournement intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur la voie publique ne soit nécessaire pour l'accès à l'aire de livraison.

12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.
Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.
Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

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

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,30m minimum

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 10m² et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- 1 dispositif d'attache vélo (correspondant à deux vélos) au plus par tranche de 2m² de surface de stationnement.

ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. A l'exception des constructions de logement d'une SDP inférieure à 170m², les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux améliorations de constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure

à 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux ainsi qu'en cas de surélévation et changement de destination.

13.2. Coefficient d'espaces verts

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 40 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 20% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

Dans les secteurs René Robin / Maurice Thorez, et François Mitterrand / Marcel Boyer visés aux articles UM9 et UM10, au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traités en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,70
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de **0**,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés	coefficient : 0,20

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Il sera privilégié un choix de matériaux :

- renouvelables et/ou de recyclage (éviter les produits composites, préférer les matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, provenant autant que possible de filières de recyclage) ;
- intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant la norme NF P01-010 (transmission de fiche INIES) ;
- le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés ;
- la protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

Dans les zones inondables, il sera privilégié dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol, de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures…)

15.2. Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

15.3. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWhep/m²/an.
La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.4. Pour tout projet de logements supérieur à 750m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.
Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

3.3.8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.3.10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Dispositions non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.4 TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN (VOIR 4C : LIVRET ILLUSTRE)

Titre non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.5 TITRE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES

Titre non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

3.6 TITRE 6 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

Titre non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

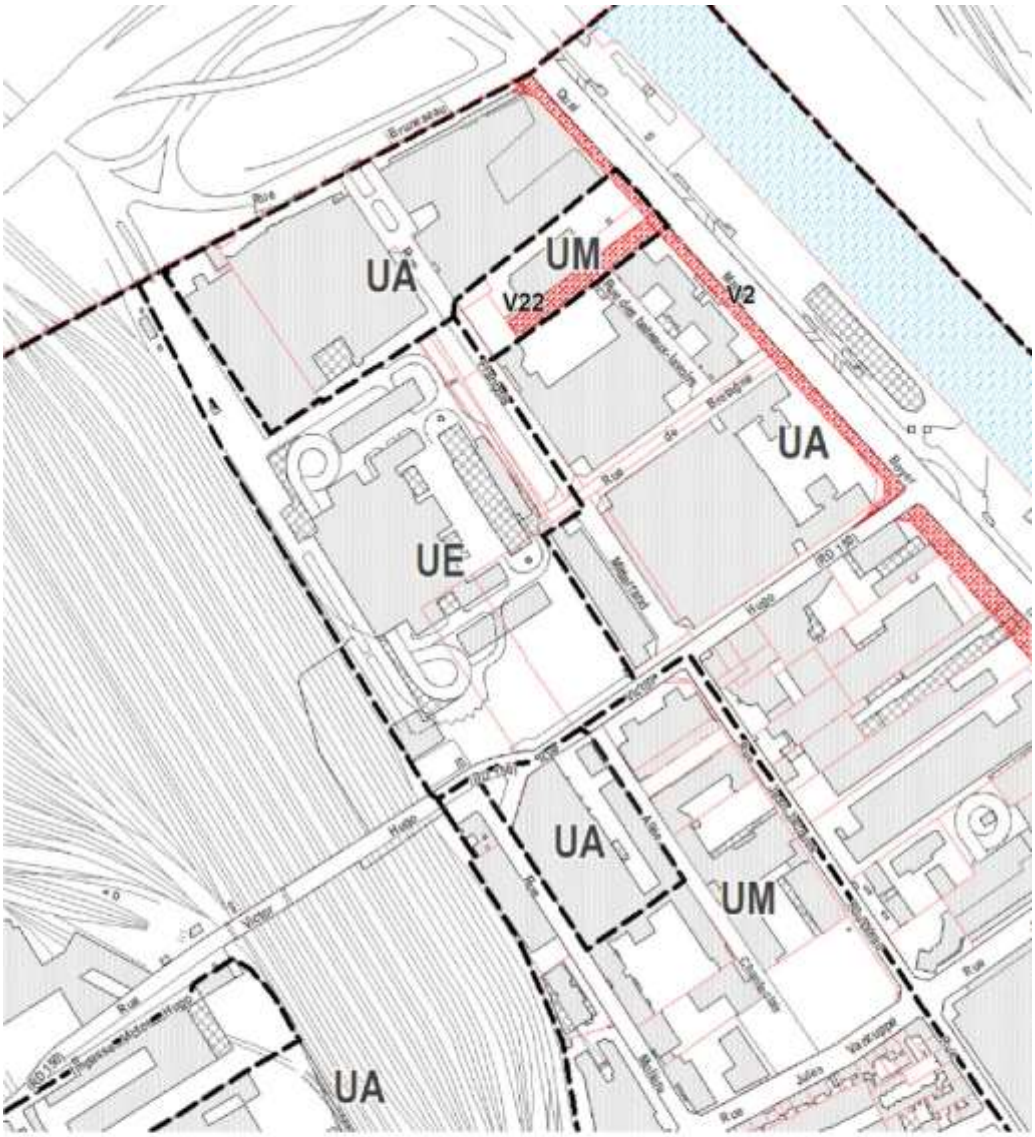
3.7 TITRE 7 : SERVITUDES DE CABLAGE

Titre non modifié dans le cadre de la mise en compatibilité.

CHAPITRE 4 : DOCUMENTS GRAPHIQUE MIS EN COMPATIBILITE

4.1 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PERIMETRES PARTICULIERS - EMPLACEMENTS RESERVES" MIS EN COMPATIBILITE

4.1.1 EXTRAIT DU DOCUMENT CENTRE SUR LE PROJET

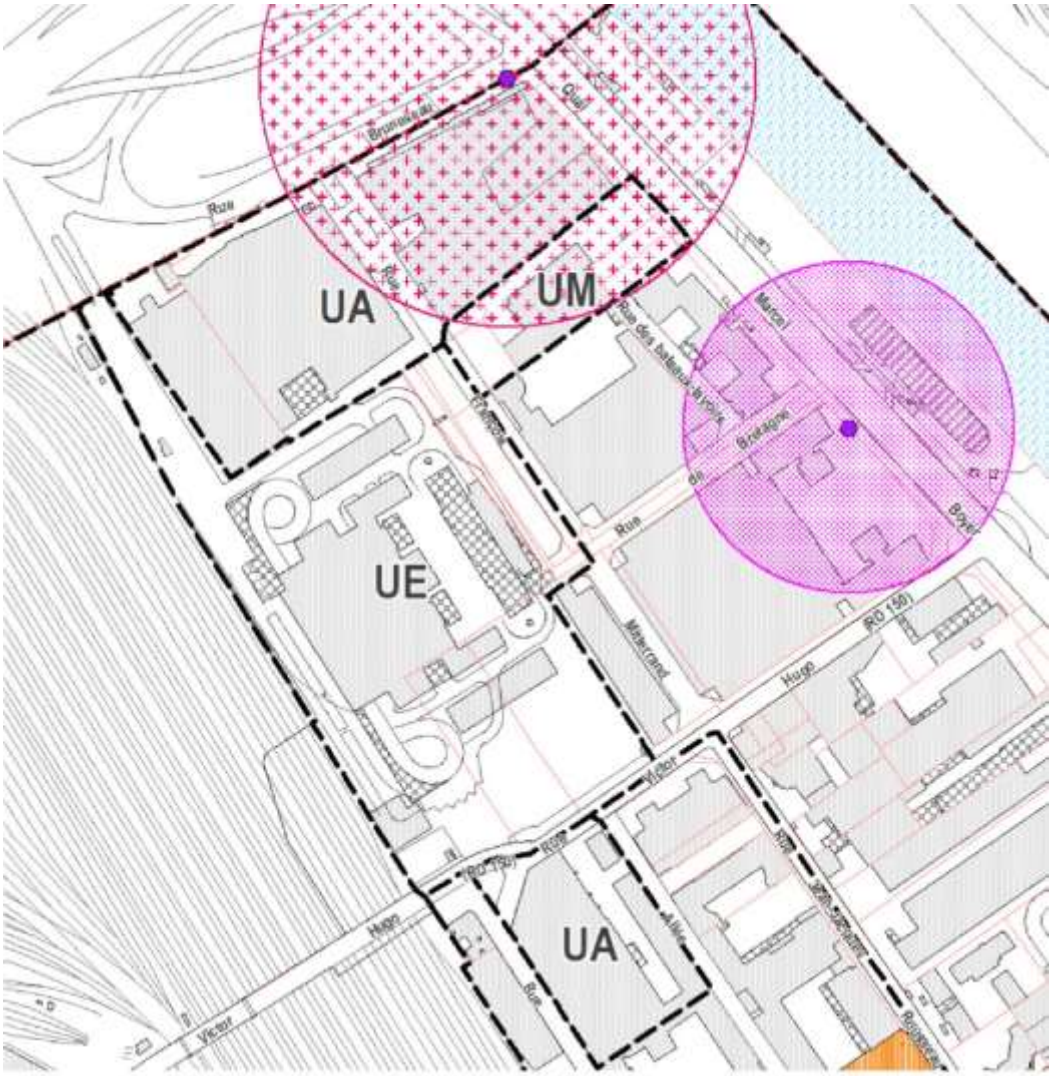


4.1.2 DOCUMENT GRAPHIQUE COMPLET

Voir carte hors-texte jointe.

4.2 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PERIMETRES PARTICULIERS - PERIMETRES SPECIAUX" MIS EN COMPATIBILITE

4.2.1 EXTRAIT DU DOCUMENT CENTRE SUR LE PROJET



LEGENDE

–– Limite de zone

Périmètre des stations d'un système de vélos en libre-service

- **100 Mètres**
- **150 Mètres**
- **Secteur où ne s'applique pas les règles restrictives au logement de l'article UM1**
- **Linéaire commercial**

UC : Zone mixte, centre-ville
UG : Zone mixte, grand collectif
UP : Zone mixte, habitat pavillonnaire
UF : Zone mixte, habitat de faubourg
UM : Zone mixte, en mutation
UR : Zone mixte, à restructurer
UV : Zone mixte, ZAC du Plateau
UIC : Zone mixte, ZAC Ivry-Confluences
UA : Zone d'activités économiques
UE : Zone d'équipements

N O E S

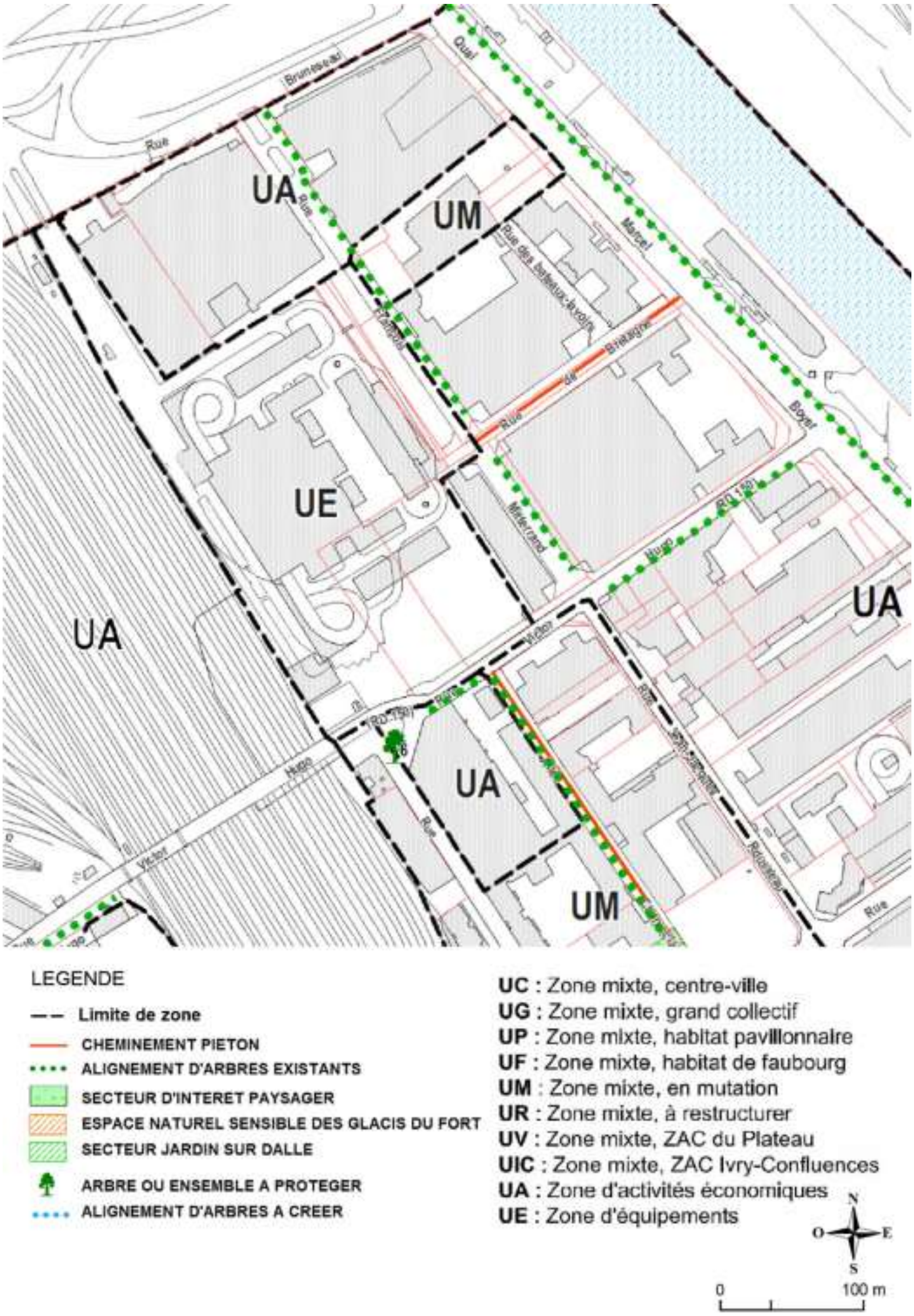
0 200 m

4.2.2 DOCUMENT GRAPHIQUE COMPLET

Voir carte hors-texte jointe.

4.3 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PLAN DE ZONAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE" MIS EN COMPATIBILITE

4.3.1 EXTRAIT DU DOCUMENT CENTRE SUR LE PROJET

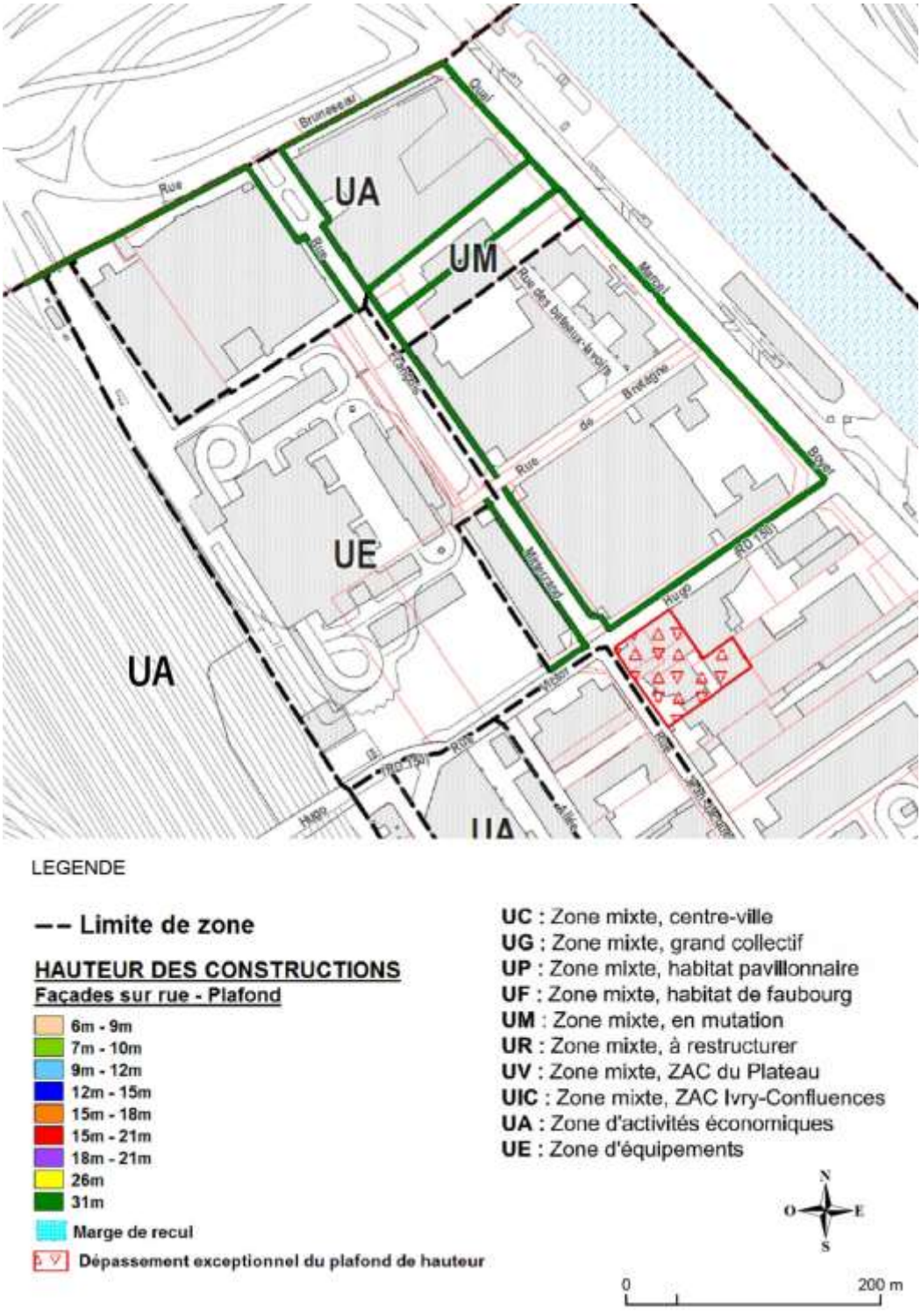


4.3.2 DOCUMENT GRAPHIQUE COMPLET

Voir carte hors-texte jointe.

4.4 "DOCUMENT GRAPHIQUE : PLAN DES FORMES URBAINES" MIS EN COMPATIBILITE

4.4.1 EXTRAIT DU DOCUMENT CENTRE SUR LE PROJET



LEGENDE

—— Limite de zone

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Façades sur rue - Plafond

- 6m - 9m
- 7m - 10m
- 9m - 12m
- 12m - 15m
- 15m - 18m
- 15m - 21m
- 18m - 21m
- 26m
- 31m
- Marge de recul
- Dépassement exceptionnel du plafond de hauteur

UC : Zone mixte, centre-ville
UG : Zone mixte, grand collectif
UP : Zone mixte, habitat pavillonnaire
UF : Zone mixte, habitat de faubourg
UM : Zone mixte, en mutation
UR : Zone mixte, à restructurer
UV : Zone mixte, ZAC du Plateau
UIC : Zone mixte, ZAC Ivry-Confluences
UA : Zone d'activités économiques
UE : Zone d'équipements

N
O E
S

0 200 m

4.4.2 DOCUMENT GRAPHIQUE COMPLET

Voir carte hors-texte jointe.