

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la Commune de NOGENT-SUR-MARNE la zone UC comprend 3 secteurs UCa, UCb, **UCc.**

- L'attention du pétitionnaire est tout particulièrement attirée sur les risques d'inondations de ce secteur.

La zone UC est incluse dans le périmètre de zone inondable porté au plan des servitudes du P.O.S.

- L'attention du pétitionnaire est également attirée sur les problèmes de circulation d'eau dans les terrains en pente, constitués d'éboulis argilo-marneux tels qu'ils ressortent des études hydrogéologiques et géotechniques qui figurent dans l'annexe du présent P.O.S.

Ces terrains très sensibles peuvent provoquer des désordres dans les anciennes constructions avoisinantes et des risques de glissement à l'ouverture de fouilles.

Il est donc vivement conseillé eu égard aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme de faire réaliser, pour toute construction, une étude géotechnique par un géotechnicien compétent (qualification OPQIBI).

Cette étude pourra, par une reconnaissance des sols adaptée au contexte géologique du site, répondre aux problèmes géomécaniques suivants :

- type de fondation : contrainte admissible, tassement,
- stabilité du site en phase travaux et en phase définitive : terrassements, soutènements,
- circulations aquifères : pompage en phase travaux, drainage définitif, protection des sources, réinjection d'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL

- 1 - L'édification des clôtures et les travaux de ravalement sont soumis à la déclaration de travaux préalable prévue aux articles R 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable :
 - * dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme localisés au plan (TC) : la demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R 130-1 et suivants.
- 5- Tous travaux sur les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (clocher de l'Eglise Saint Saturnin, le pavillon Baltard, la façade du cinéma, Hôtel des Coignards).
- 6 - Le permis de démolir des bâtiments, ensembles et éléments remarquables identifiés dans l'inventaire du patrimoine (TITRE VII du présent règlement) au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est régi par les dispositions des articles L.4301 d), L.430-2, L.430-5, R.430-9 et R.430-10 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les commerces et les activités non visées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'équipement collectif public ou privé à caractère sanitaire, social, scolaire, sportif et culturel.
- Les constructions et installations classées dont l'activité est liée au type d'occupation autorisée dans la zone et si elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement, ou celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs visés à l'alinéa précédant.
- La zone délimitée au plan de zonage par la mention « EF » signifiant : Emprise Ferroviaire, ne pourra recevoir aucune construction à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi que les abris de jardin dans la limite de 5 m² nécessaires aux jardins familiaux.

Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- *L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions de l'article UC1.*
- *Les établissements industriels, les entrepôts, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, que ces établissements soient classés ou non.*
- *Les dépôts de caravanes, les campings et les caravanes constituant un habitat permanent.*
- *Les décharges et les dépôts à l'air libre.*
- *Le long de l'autoroute A 86, dans une bande de terrain définie au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, les exhaussements, les affouillements liés ou non à une construction, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50 m sous le terrain naturel. Cette disposition a pour objet de ne pas déstabiliser la structure autoroutière et de ne pas engendrer d'efforts parasites sur les constructions avoisinantes.*
- *Les constructions et installations visées à l'article UC 1, édifiées le long de l'autoroute A86, dans une bande de terrain définie au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, dans la mesure où elles modifieraient l'état des contraintes s'appliquant sur la structure autoroutière.*
- *Zone UCc, appelée « Frange du Bois de Vincennes » sont interdits en sus des dispositions précédentes les établissements commerciaux.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 Accès et voirie

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (législation de la lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...).*
- *Les conditions techniques applicables aux voies nouvelles de desserte sont les suivantes :*
 - *Les voies nouvelles ayant une longueur supérieure à 50 m ou celles qui quelle que soit leur longueur, desservent plus de 5 logements, devront avoir une largeur d'au moins 8,00 m trottoirs inclus.*

- Les voies nouvelles ayant une longueur inférieure ou égale à 50 m et desservant au plus 5 logements devront avoir une largeur d'au moins 5,00 m trottoirs inclus.
- Dans tous les cas, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :

- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.
- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire apurés du gestionnaire du réseau.
- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains

Suivant la sous-zone dans lequel il se trouve , un terrain doit pour être constructible répondre aux caractéristiques minimales fixées dans le tableau ci-après :

ZONE	sous-zone	Dimensions minimales	
		Surface	Largeur
UC	UC a	450 m ²	13 m
	UC b	250 m ²	8 m
	UC c	450 m ²	13 m

Ces caractéristiques ne sont pas applicables :

- aux terrains supportant des constructions existantes qui pourront faire l'objet de travaux d'aménagement et d'agrandissement dans la limite de 30% de la SHON existante.
- en cas de reconstructions faisant suite à un sinistre,
- aux terrains destinés à la construction d'équipements collectifs visés à l'article UC 1,
- aux terrains destinés à l'édification de bâtiments affectés au stationnement des véhicules.

Il n'est toutefois pas fixé de caractéristique minimale pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du P.O.S.

Article UC 6 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement existant ou futur si le P.O.S prévoit un élargissement de la voie, ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, à l'exception des terrains pour lesquels une marge de recul a été portée au document graphique n° 3 du présent P.O.S. et sous réserve de l'alinéa 3 du présent article.
- Pour les terrains concernés par une marge de recul inscrite au document graphique n°3, aucune construction ne sera autorisée dans cette marge de recul hormis les garages dont la hauteur n'excède pas 3,00 m. Toutefois, Les marges de recul inscrites sur les terrains donnant sur les rues de l'ARMISTICE, LEPOUTRE et de la zone UCc resteront entièrement libres de toute construction.
- Pour les autres terrains, les constructions devront s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$).
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions seront édifiées en outre selon une marge de recul d'une largeur de 5,00 m au moins entre les deux voies, calculée à partir de leur alignement respectif.
- Toute emprise au sol (au sens du titre VI du présent règlement) est interdite au delà d'une bande de 25 mètres calculée à partir de l'alignement existant ou futur, ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, sur les parcelles ou parties de parcelles situées à l'intérieur du périmètre délimité au document graphique n°3. Cette interdiction ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur n'excède pas 3,00 m et aux travaux d'agrandissement réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30 % de la SHON existante.
- Tout surplomb de la voirie ne pourra excéder en profondeur 0,80 m calculée par rapport à la façade du bâtiment, et devra se situer à une hauteur minimum de 4,50 m calculée entre le niveau inférieur du plancher du surplomb et le niveau de la voirie au droit de la construction.

Article UC 7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Zones UCa et UCb :

1) Dispositions générales:

- Dans une bande de 25 mètres calculée à partir de l'alignement existant ou futur, ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, les constructions seront autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain calculée au niveau de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est inférieure à 15 m, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives pour tout ou partie de leur façade qui ne comporte pas de baies. Dans tous les autres cas, elles devront s'implanter en retrait,

- si la largeur du terrain au niveau de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est comprise entre 15 m et 20 m inclus, les constructions devront respecter au moins un retrait sur une limite séparative,

- si la largeur du terrain au niveau de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est supérieure à 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport à chacune des limites séparatives, sauf pour les constructions sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies, qui pourront être implantées sur une des limites séparatives.

- Au delà de cette bande de 25 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Cette règle de retrait ne s'applique pas aux terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 9,00 m.
- Dans la sous-zone UCb1 et s'agissant des équipements publics à caractère scolaire, les constructions pourront ne respecter un retrait que sur une limite séparative, quelque soit la largeur du terrain et la distance à partir de l'alignement ou la limite de fait séparant le terrain de la voie privée.
- En cas de retrait de tout ou partie de la façade, celui-ci devra être au moins égal au 1/3 de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3,00 m.

2) Dispositions particulières :

- Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et pour les travaux d'agrandissement réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30 % de la SHON existante.
- Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait pour toute la façade, selon les règles ci-dessus, à l'exception des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00 m au faîtage et des agrandissements sur des constructions déjà implantées en fond de parcelle, effectués dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30% de la SHON existante.
- Sur une même unité foncière, toute construction d'une longueur de plus de 25 m est interdite, à l'exception des équipements collectifs visés à l'article UC1.
- La longueur des murs pignons édifiés en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Cette longueur peut être portée à 15 m dans le cas de travaux d'agrandissement tels que visés ci-dessus et dans le cas d'adjonction d'une annexe au bâtiment principal.
- Une implantation identique à celle existante sera autorisée en cas de sinistre.

3) Vues directes :

La longueur minimum de vue directe à respecter par rapport aux limites de propriété est, sauf convention de cour commune, de :

- 3,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des cuisines dont la surface n'excède pas 8,00 m², des pièces de toilette ou des WC, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.
- 8,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des pièces d'habitation ou de travail, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.

Zone UCc, Frange du Bois de Vincennes :

Les constructions seront autorisées dans les conditions suivantes :

1) Dispositions générales :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est inférieure à 15 m, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives pour tout ou partie de leur façade qui ne comporte pas de baies. Dans tous les autres cas, elles devront s'implanter en retrait.

En cas de retrait de tout ou partie de façade, celui-ci devra être au moins égal au 1/3 de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3,00 m.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est comprise entre 15 m et 25 m inclus, les constructions devront être implantées en retrait par rapport à chacune des limites séparatives. Chacun de ces retraits sera au moins égal au 1/3 de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3,00 m.
- Si la largeur de terrain au droit de la construction, parallèlement à la voie publique ou privée, est supérieure à 25 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport à chacune des limites séparatives. Chacun de ces retraits sera au moins égal aux 2/3 de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3,00 m.

2) Dispositions particulières :

- Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et pour les travaux d'agrandissement réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30 % de la SHON existante.

- Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait pour toute la façade, selon les conditions ci-dessus, à l'exception des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00 m au faitage et des agrandissements sur des constructions déjà implantées en fond de parcelle, effectués dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30% de la SHON existante.
- Sur une même unité foncière, toute construction d'une longueur ou d'une largeur de plus de 25 m est interdite à l'exception des équipements collectifs visés à l'article UC1.
- La longueur des murs pignons édifiés en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Cette longueur peut être portée à 15 m dans le cas de travaux d'agrandissement tels que visés ci-dessus et dans le cas d'adjonction d'une annexe au bâtiment principal.
- Une implantation identique à celle existante sera autorisée en cas de sinistre.

3) Vues directes :

La longueur minimum de vue directe à respecter par rapport aux limites de propriété est, sauf convention de cour commune, de :

- 3,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des cuisines dont la surface n'excède pas 8,00 m², des pièces de toilette ou des WC, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.
- 8,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des pièces d'habitation ou de travail, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur plafond de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 m.

La longueur minimum de vue directe à respecter entre deux constructions est de :

- 4,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des cuisines dont la surface n'excède pas 8,00 m², des pièces de toilette ou des WC, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.
- 8,00 m lorsque les baies assurent l'éclairage et l'aération des pièces d'habitation ou de travail, calculés conformément à la définition figurant au titre VI du présent règlement.
- o Une implantation identique à celle existante sera autorisée en cas de sinistre.

Article UC 9 Coefficient d'Emprise au Sol

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder :

- En zone UCa : 40 % de la surface du terrain
- En zone UCb : 40 % de la surface du terrain
- En zone UCc : 30 % de la surface du terrain

Cette valeur pourra être portée à :

- 60 % pour les équipements collectifs visés à l'article UC1,
- 50 % pour toute construction sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies dans les zones UCa et UCb, et 40 % en UCc.
- 55% en rez-de-chaussée pour la réalisation de commerces ou d'activités en zone UCa et UCb; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40% de la surface du terrain.
- 60% en zone UCa et UCb, et 50% en zone UCc, en cas de travaux d'agrandissement réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 30 % de la S.H.O.N.
- 100 % en rez-de-chaussée, pour l'agrandissement des commerces existants en zones UCa et UCb, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40% de la surface du terrain.

Article UC 10 Hauteur des constructions

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 9,50 m au faîtage (et R+2).

Elle sera calculée conformément à la définition située au titre VI du présent règlement.

- *Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote de niveau habitable le plus bas.*
- *La hauteur pourra être majorée d'un mètre maximum pour des contraintes techniques dans le cas de bâtiments dont le dernier niveau est desservi par un ascenseur ou un monte-charge.*
- *La hauteur pourra être majorée de trois mètres maximum (et un niveau) pour les équipements collectifs visés à l'article UC1. Dans la sous-zone UCb1 et s'agissant des équipements publics à caractère scolaire, la hauteur pourra être majorée encore de 1 mètre supplémentaire (tout en restant à R+3).*

Article UC 11 Aspect extérieur et clôtures

• Dispositions générales

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de secteur. Est annexé au présent règlement un cahier de recommandations architecturales dont les pétitionnaires pourront s'inspirer.

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, même aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou présentant entre eux une similitude ou une harmonie d'aspect et de couleur. Ils devront s'intégrer dans l'environnement.
- Les constructions nouvelles ou à agrandir doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Toute construction devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur voie que pour les façades arrières.
- Les pignons des immeubles adjacents doivent être masqués au maximum à la vue d'un observateur situé sur la voie. Il pourra être exigé pour des motifs esthétiques l'application sur certains pignons aveugles, d'un traitement en harmonie avec les façades.
- L'emploi à nu de matériaux bruts sans enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings etc... est interdit.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments, ensembles et éléments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés au titre VII au présent règlement, devront être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments. Aussi il sera fortement recommandé quelques soient les travaux envisagés (restauration, transformation, extension...), de se référer au cahier de recommandations architecturales annexé au P.O.S.

LES TOITURES

- Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°.
- Les agrandissements et les annexes pourront présenter une toiture à une pente ou une toiture-terrasse.
- Les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs visés à l'article UC 1 pourront présenter une toiture à deux pentes ou une toiture-terrasse.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou d'amiante ciment sont interdites.
- En cas de rénovation, les toitures par leur aspect devront s'intégrer dans l'architecture environnante.

LES CLOTURES

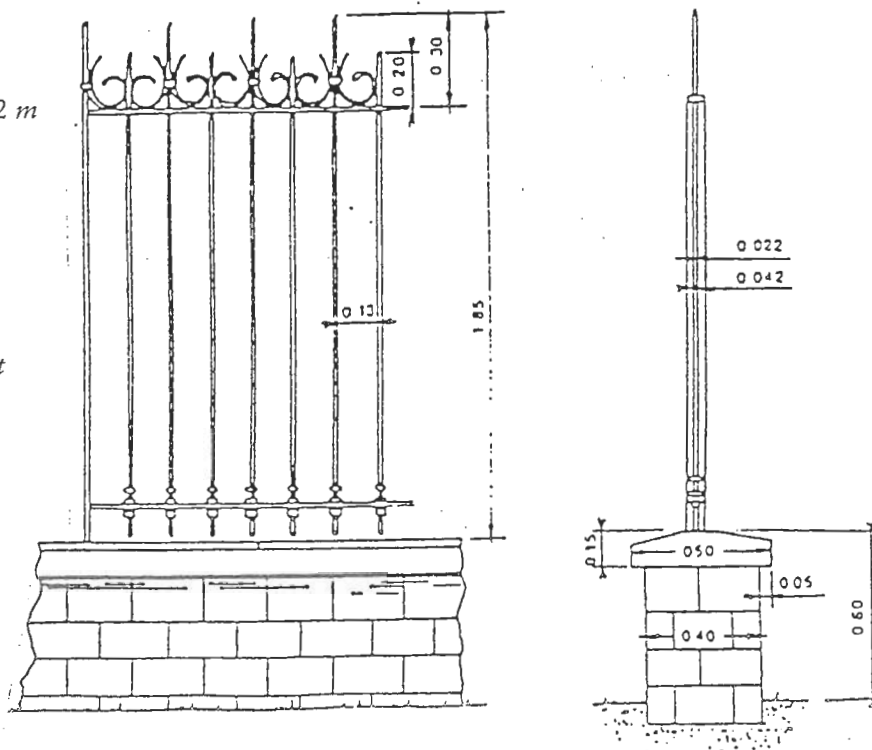
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m.
- Les clôtures entre voisins pourront être en parties pleines et ne pourront dépasser 2,00 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrain mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Pour les équipements publics nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation, seront autorisées les clôtures pleines sur une hauteur de 3,00 m.
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture sur rue seront d'un modèle unique conforme au croquis reproduit ci-après. Les clôtures entre voisins pourront respecter les dispositions générales de la zone UC.

Modèle à respecter pour les grilles

. Les barreaux seront en fer rond de 0,0022 m

. Les montants et traverses en fer de 0,0022 m x 0,0420m.

. Le mur d'appui et le couronnement seront en pierre de taille



ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1,00 m ne devront pas être visibles de la voie publique.

UC 12 Stationnement

A) Constructions nouvelles

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces réservés à cet effet doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- **Habitat** : 1 place par logement du studio au Type III
2 places par logement à partir du Type IV
Il sera prévu dans les immeubles d'habitation collective, un local réservé au stationnement des deux roues.
- **Bureaux** : 1 place pour chaque tranche de 0 à 50 m² de S.H.O.N
- **commerces**
 - commerces < 300 m² S.H.O.N : 1 place pour chaque tranche de 0 à 50 m² de S.H.O.N
 - commerces > 300 m² S.H.O.N : 1 place pour chaque tranche de 0 à 50 m² de S.H.O.N + aire de livraison
- **Activités** : 1 place pour chaque tranche de 0 à 100 m² de S.H.O.N
- **Hôtels** : 1 place pour 3 chambres + 1 emplacement autocars
- **Résidences services** : 1 place pour 3 chambres
- **Equipements collectifs** : la surface de stationnement et les emplacements nécessaires pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention seront déterminés en fonction des besoins induits par l'équipement collectif et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

- Les places de stationnement pour les véhicules particuliers auront une dimension minimale de 2,40 m X 5,00 m et devront disposer d'un espace de dégagement d'au moins 5,00 m pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, et manutention sans encombrer la voie publique.

- Les commerces supérieurs à 300 m² de SHON devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, et manutention sans encombrer la voie publique.

- La distribution des places de stationnement, devra être réalisée de façon à éviter les manoeuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15 % du nombre total des places.

- En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement pour des raisons techniques, le constructeur pourra être autorisé à :

- . aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- . obtenir une concession dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 m,
- . acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m,
- . verser une participation en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du Conseil Municipal).

B) Travaux sur constructions existantes

Les règles ci-dessus, relatives au stationnement pour l'habitat, sont applicables pour tous travaux sur constructions existantes donnant lieu à la création de trois logements au moins.

La totalité des logements supplémentaires et leur typologie seront prises en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

C) Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction quel qu'il soit, il devra être créé un nombre de places de stationnement correspondant à la différence entre le nombre de places qui aurait été exigé selon sa destination avant travaux, et le nombre de places exigé après changement de destination.

Article UC 13 Espaces verts

A) Espaces de pleine terre

1) Dispositions générales :

- 40 % au moins de la surface totale du terrain devront être traités en surface de pleine terre, c'est-à-dire, ne devront comporter aucune construction de quelque nature qu'elle soit en dessous comme au dessus du sol, devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et notamment être plantés à raison d'un arbre par tranche de 0 à 100 m² de la surface de terrain non bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

- Les dalles de couverture des parcs de stationnement en sous-sol doivent être également traitées en espaces verts et recevoir une couche végétale d'au moins 1,00 m en profondeur.

- Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre .

2) Dispositions particulières :

- *En cas de majoration du coefficient d'emprise au sol tel qu'il est prévu à l'article UC 9, la surface de pleine terre exigée sera diminuée de l'équivalent de la majoration de coefficient d'emprise au sol.*
- *Dans tous les cas, la surface de pleine terre restante devra être plantée à raison d'un arbre par tranche de 0 à 100m² de la surface de terrain non bâti.*
- *Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UC13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement.
Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.*
- *Dans les secteurs « arborés à protéger », les constructions doivent être conçues pour garantir la préservation des arbres. Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont compensés par des plantations de qualité équivalente.*

B) Espaces boisés classés:

- *Les espaces boisés classés (T.C) sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Ils sont régis par le titre IV du présent règlement et correspondent :*

- *Parc de la Maison Nationale des Artistes*
- *Parc Watteau - Sous-Préfecture*
- *Parc Dagobert*
- *Jardin de la Maison de Santé - 30 rue de Plaisance*
- *Jardin du Carmel - 24 rue de Plaisance*

C) Les espaces verts intérieurs protégés (E.V.I.P)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre des articles L.123.1 (§7°) et R.123.18-II (§ 6°) du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains portant au plan de zonage, l'indication d'un E.V.I.P, toute construction, reconstruction ou installation ne devra pas être de nature à porter atteinte à la qualité de l'espace protégé.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'E.V.I.P, maintient ou améliore son unité et son caractère arboré ou planté.

La disparition ou l'altération accidentelle ou intentionnelle des arbres situés dans un E.V.I.P ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

- *Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S maximum applicable est fixé à :*
 - UCa le C.O.S est fixé à 0,80
 - UCb le C.O.S est fixé à 0,70
 - UCc le C.O.S est fixé à 0,50
- *Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs publics ou privés à caractère scolaire résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.
Pour les autres équipements collectifs publics ou privés visés à l'article UC1, le COS est fixé à 1.*
- *La reconstruction d'une S.H.O.N identique à celle existante sera autorisée en cas de sinistre.*

Article UC 15 Dépassement du C.O.S

Il n'est pas prévu de dépassement de C.O.S

TITRE VI

DEFINITIONS

1° ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation de l'emprise des voies publiques au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement existant ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (titre VII du présent règlement).

L'implantation à l'alignement ne tient pas compte des saillies en façade décrites au 11° de la présente annexe.

2° ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves - celliers - remises - abris de jardin - garage - atelier non professionnels...

3° COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale de la surface hors oeuvre brute des bâtiments (balcons et sous-sols non compris) à la surface de la parcelle.

4° COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Par application de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors oeuvre susceptible d'être construit par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n° 90-80 du 12 Novembre 1990.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droits ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ces terrains que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du Coefficient d'Occupation du Sol au terrain considéré.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation du Sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

5° ESPACE VERT INTERIEUR A PROTEGER (EVIP)

Un EVIP est un espace constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale ou arboricole. Les EVIP sont localisés au plan de zonage et sont répertoriés, avec l'indication de leur superficie, au titre VII du règlement.

6° FACADE D'UNE CONSTRUCTION

Sera considérée comme une seule et même façade, chaque coté de la construction dès lors qu'il n'y a pas une rupture totale du bâti.

7° FACADE DU TERRAIN

La longueur de façade du terrain sera mesurée parallèlement à la voie publique ou privée.

8° HAUTEUR

• Pour toutes les zones hors UA et UDa

- La hauteur plafond des constructions se mesure du niveau du terrain naturel au droit de la construction au point le plus élevé du bâtiment, soit le faitage pour les toitures à deux pentes et l'acrotère pour les toits-terrasses, non comptés les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou garde-corps,..., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m²
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté

- La hauteur plafond des constructions devra s'inscrire dans un « vélum » (parallèle suivant la pente du terrain - schéma n°1) pris par rapport au terrain naturel défini comme suit :

le niveau du terrain naturel est le niveau de terrain au moment du dépôt du permis de construire avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Lorsqu'une construction est déjà implantée sur le terrain, le niveau de référence correspond à cet endroit à une ligne droite parallèle à la pente tracée à partir des deux points du terrain naturel connu les plus proches de part et d'autre de ladite construction.

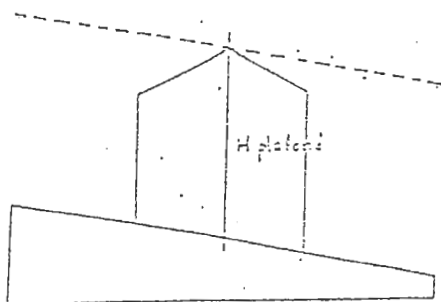


schéma n°1
Cas avec vélum

- Pour les zones UA et UDa

- Dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement existant ou futur, ou par rapport à la limite de fait séparant le terrain d'une voie privée, la hauteur plafond des constructions se mesure du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment tel que décrit ci-dessus.

- Au delà de la bande de 20 m, il sera fait application de la règle du vélum précédemment définie.

- Pour les terrains en déclivité présentant une pente parallèle à la rue, la hauteur plafond des constructions devra s'inscrire dans un « vélum » parallèle qui traduit la ligne de hauteur maximale de la construction suivant la pente du terrain.

9° LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES FORMANT FOND DE PARCELLE

Parmi les limites séparant les terrains appartenant à des propriétaires différents, les limites de fond de parcelle sont celles qui n'ont aucun contact avec la voie publique ou privée et qui sont situées à son opposé.

Les limites séparatives sont celles qui ne remplissent pas cumulativement ces conditions.

10° MARGES DE REcul

La marge de recul est la distance d'implantation imposée par rapport à l'alignement existant ou futur, ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée et résultant soit d'une indication au document graphique n°3 joint au présent POS, soit d'une prescription du présent règlement.

Il constitue un espace libre à respecter sur une parcelle privée en deçà de l'alignement et sur lequel aucune construction en élévation ou en sous-sol n'est autorisée.

Toutefois, il ne sera pas tenu compte des saillies en façade pour la réalisation de débords de toiture, balcons, bow windows, moulures, corniches, d'une profondeur de 0,80 m maximum et contribuant à la qualité architecturale des façades.

11° PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existant ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

12° PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Il est rappelé qu'une propriété ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

13° RETRAIT

On appelle retrait, la distance située entre tout point d'une construction et la limite séparative, compte non tenu des saillies en façade pour la réalisation de débords de toiture, moulures, corniches, d'une profondeur de 0,80 m maximum, et contribuant à la qualité architecturale des façades, et compte non tenu des balcons présentant un débord inférieur ou égal à un mètre.

14° SURFACE HORS OEUVRE BRUTE S.H.O.B

Par application de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

15° SURFACE HORS OEUVRE NETTE S.H.O.N

Par application de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, la Surface Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toiture-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;*
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules;*
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production;*
- e) d'une surface égale à 5 p 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a) b) c) ci dessus.*

Sont également déduites de la Surface Hors Oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

16° VUES DIRECTES

On appelle *vue directe* un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction et qui se calcule comme suit :

- la largeur ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 de part et d'autre de ses montants,
- la longueur est prise au droit de la baie jusqu'à la limite de propriété lorsque la construction comporte un balcon présentant un débord inférieur ou égal à 1,00m ou une terrasse présentant un débord inférieur ou égal à 2,50 m.

- Lorsque le balcon présente un débord supérieur à 1,00 m par rapport à la façade de la construction et en l'absence de pare-vue, la distance de la vue directe se mesure à l'aplomb du balcon jusqu'à la limite de propriété.

- Lorsque la terrasse présente un débord supérieur à 2,50 m par rapport à la façade de la construction et en l'absence de pare-vue, la distance de la vue directe se mesure à l'aplomb de la terrasse jusqu'à la limite de propriété.

Nota : les châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée ou à 1,90 m ou plus du plancher de l'étage de la pièce dans laquelle ils se trouvent, ne seront pas considérés comme générant des vues au sens des articles 7 et 8 des différentes zones.

