

Règlement de la zone UA.S1

secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA)

Le présent règlement de zone s'applique :

- au secteur architectural n°1 situé dans la zone UA
- et aux bâtiments remarquables, situés en zone UA, qu'ils soient situés dans un secteur architectural ou non.

La zone UA correspond au centre-ville élargi de la commune.

Le **secteur architectural n°1** identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme couvre le cœur de village historique.

Les **bâtiments remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme constituent des bâtiments symboles, repères dans la ville, présentant une architecture remarquable et des façades travaillées.

Dans le présent règlement de zone, les notions de **bâtiment remarquable**, d'**éléments bâtis repérés** (bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie ou du bâtiment remarquable, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*
- le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA.S1 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- La démolition totale ou partielle, la surélévation et l'extension des **bâtiments remarquables repérés**
- Les surélévations des **éléments bâtis repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur
 - cette exception n'est pas applicable aux **maisons jumelées repérées**.
- Les surélévations des **éléments bâtis non repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur et de celles admises à l'article 2.1
- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

1.2. 1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des espaces paysagers, squares et cœurs d'îlot identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UAS 2.3.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des arbres remarquables identifiés.

Article UA.S1 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - et, pour les seules constructions destinées à l'industrie, que leur surface de plancher n'excède pas 250m²
- Les entrepôts, à condition :
 - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
 - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
 - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.
- Les surélévations des **éléments bâtis non repérés**, dans la limite d'un étage supplémentaire par rapport à la hauteur indiquée sur le plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4
 - en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade
- Les extensions latérales et arrières de l'ensemble des constructions, à l'exception des **bâtiments remarquables repérés**, sont admises, à condition :
 - pour le **bâti d'origine rurale** et le **bâti de bourg repérés**, qu'elles consistent en un renouvellement des volumes existants et, dans le cas d'une extension arrière, qu'elle soit implantée en limite séparative, que sa hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et qu'elle reconstitue le système de cour, même dans le cas d'un remembrement,
 - pour les **autres constructions** :
 - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
 - et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
 - et que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale à la moitié de celle de la façade d'origine.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :
 - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
 - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
- Au sein des **cœurs d'îlot** identifiés, sont seuls admis :
 - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
 - les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol.
 - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UA.S1 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
 - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
 - 3,50 mètres pour les autres accès.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
 - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2. Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles dont la largeur est au moins égale à 8 mètres doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.
- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
 - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :
 - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
 - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
 - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
 - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
 - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
 - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
 - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,
 - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UA.S1 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.
- Toute précaution doit être prise :
 - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
 - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2. Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.
- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4. Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
 - est supérieure à 1 000 m², le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
 - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000 m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
 - est inférieure à 1 000 m², les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.
- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.
- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.
- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

4.3. Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UA.S1 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA.S1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.), ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
 - et la limite interne d'un emplacement réservé.
- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
 - les débords des balcons des étages de *1,50m* maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
 - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent :
 - être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou en retrait de l'alignement, dès lors qu'un mur bahut avec serrurerie matérialise l'alignement,
 - et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).
 - Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.2.2. Implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent :

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- être implantées à l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).
- Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.
-

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11

6.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de **30 %** de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial, doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA.S1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
 - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

7.2. Dispositions générales

7.2.1. Principe général

- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

7.2.2. Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
 - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

b.1. Implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.3.
- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à **3 mètres** hors tout peuvent être implantées :
 - sur la limite de fond de terrain, sans création de vues,
 - ou en retrait de la limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
 - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de **2,5 mètres**.

b.2. Implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues, et à condition que leur hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (**R+1**)
 - ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.3.

7.2.3. Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait à la **limite séparative latérale**, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
 - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- En cas de retrait par rapport à la **limite séparative de fond de terrain**, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au dessus du plancher .

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11.

7.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial, doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA.S1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

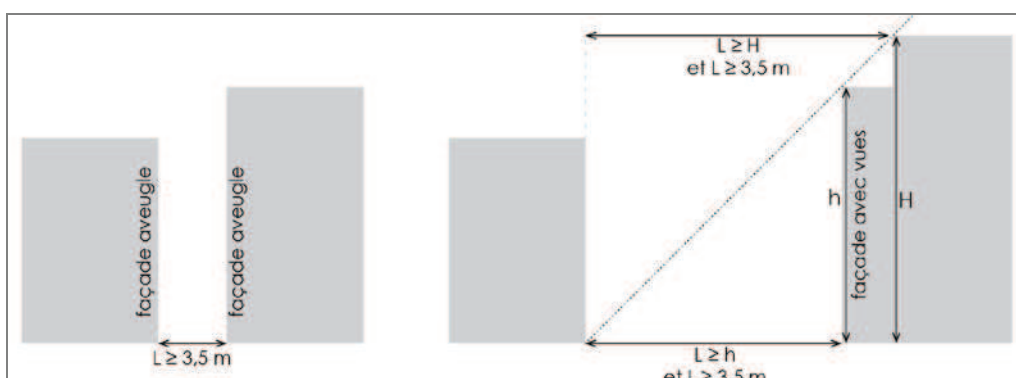
8.1. Définitions

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.
- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;
- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2. Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
 - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
 - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas.**



8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11

8.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

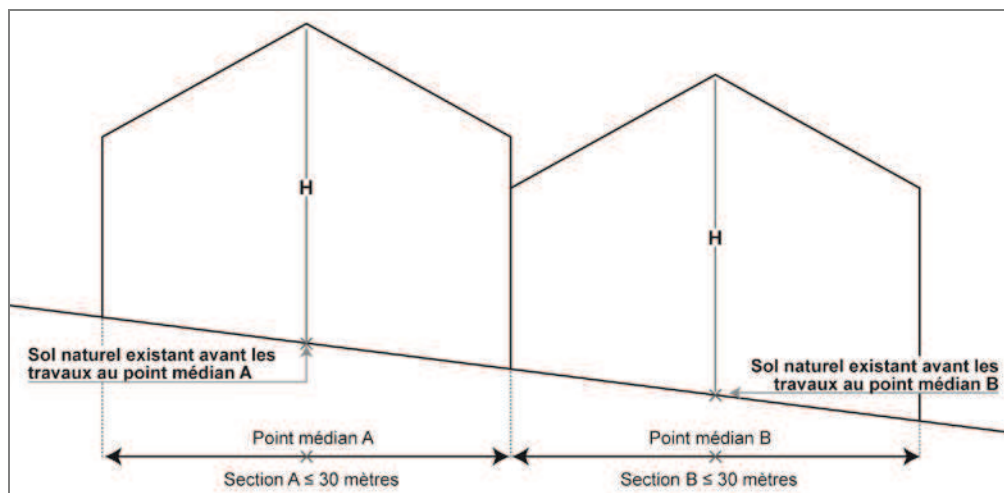
Article UA.S1 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UA.S1 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu' :
 - au faitage pour les toitures en pente,
 - au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2. Dispositions générales

10.2.1. Principe général

- La hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié, la hauteur des bâtiments mitoyens.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

10.2.2. Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

a. Hauteur des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - **15 mètres** à l'égout et **20 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère
 - et **6 niveaux** (5 étages carrés + 1 niveau de combles) : quatre étages sur rez-de-chaussée + un niveau de comble (R+4+C)

b. Hauteur des constructions, dans les autres cas

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder de plus d'un niveau la hauteur de la ou des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU, mentionnée sur le plan de zonage " volet patrimoine " n° 5.4.

10.2.3. Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - **7 mètres à l'égout et 10 mètres** au faîtage ou, le cas échéant, au sommet de l'acrotère
 - et **2 niveaux** : un étage sur rez-de-chaussée (R+1)

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 1.

10.3.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3. 10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S1 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans l'ensemble de la zone UA

- Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.
 - Le percement en toiture est toutefois admis pour le **bâti de bourg et les villas et pavillons**, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

11.2. Dispositions applicables dans le secteur architectural n°1, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

11.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

a. Façade

a.1. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
- L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.
- Le percement et la modification des façades arrières des **éléments bâtis repérés** sont interdits.

a.2. Epiderme et matériaux

- Sont interdits :
 - les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
 - le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage
- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.
- Les façades arrières des constructions doivent recevoir le même traitement que la façade sur rue en termes qualitatifs et de respect des mises en œuvre et de finition.

a.3. Décor et modénature

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- Sont interdits :
 - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
 - l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,
 - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
 - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
- Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
- Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

a.4. Isolation thermique par l'extérieur

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
- L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés.

b. Couronnement

b.1. Forme

- Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelés à l'identique.
- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies, toitures en bâtière, en pavillon, en appentis).

b.2. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
- La tuile mécanique sur le **bâti de bourg repéré** est interdite. Seule la tuile plate (petit moule) doit être mise en œuvre.
- L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
- Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.
- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

b.3. Percement en toiture

- Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les typologies de **bâti de bourg repéré** (fénière, à poulie, jacobine, passante, en bâtière),
- Les gouttières et descentes eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc. Le remplacement des gouttières et descentes eaux pluviales par du plastique est interdit.
- Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières (uniquement non saillantes) ou de lucarnes (adaptées à la typologie en place). Elles ne peuvent pas être superposées. Elles doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et sont limitées à deux par versant de couverture.

c. Extension et surélévation

- La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.
- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
 - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.
- La composition de l'extension doit :
 - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
 - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- Les extensions doivent être couvertes en toiture à versant. La mise en œuvre de toiture à deux pans ou en appentis est privilégiée.

d. Le second œuvre

- La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie est interdite.
- Les menuiseries en plastique sont interdites pour fenêtres, volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
- Les teintes vives ou brillantes doivent être exclues.

d.1. Menuiserie

- Est interdite la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les menuiseries de fenêtre, contrevents extérieurs, portes. Les bois ne doivent pas rester bruts.
- Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- Doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits.

d.2. Contrevent, volet

- Les volets roulants et les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.
- Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
- Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.

d.3. Porte

- Sont interdits :
 - le PVC et l'aluminium
 - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
 - les hublots et toute forme exogène
 - la suppression des portes charretières, piétonnières
- Les portes charretières, piétonnières doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

d.4. Serrurerie

- La suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
- La mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
- Les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
- Les marquises et les auvents doivent être conservés restaurés.
 - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

a. Rythme

- Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

b. Composition de façade

b.1. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1, à l'exclusion de celles situées du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 0,80 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
 - les percements du rez-de-chaussée doivent être positionnés bas pour rappeler une des caractéristiques majeures du **bâti de bourg**,
 - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies. Les percements sont limités à 4 travées de baies.
 - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement
 - le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.).
 - **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
 - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, petite tuile mécanique), la coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
 - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.
- L'imitation des matériaux traditionnels est interdite.
- Le regroupement des châssis de toiture sur un même versant est interdit.

b.2. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1 du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

- Sont interdits :
 - l'imitation des matériaux traditionnels.
 - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
 - le regroupement des châssis de toiture sur un même versant
- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
- **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
 - de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
 - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
 - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

c. Clôtures

c.1. Clôtures sur rue

- Sont interdits :
 - la démolition et la modification des portes charretières et piétonnières,
 - cette interdiction n'est pas applicable pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
 - la démolition de tout élément caractéristique de la typologie des **éléments bâtis repérés**, en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, et, pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur, grillage secondaire,
 - l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
- Les **clôtures ou éléments de clôtures de qualité repérés** doivent être conservés. Les lacunes doivent être restituées selon le modèle d'origine ou suivant le modèle dominant de la rue.
- Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté.
 - Sa hauteur :
 - est limitée à 0,8 m pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
 - être comprise entre 0,8 m et 2,1 m, pour les autres terrains.
- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
 - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
- par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

c.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.3.a, au sein des cœurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8 cm de hauteur.

11.3.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives

Article UA.S1 12 – Stationnement

12.1.Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - pour les extensions des constructions destinés à l'habitat, n'excédant pas 30 % de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
 - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, dans la limite d'un seul logement créé.
- En cas de division foncière en vue de bâtir :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :
 - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
 - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
 - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.
- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.
 - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une construction de 70m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.
 - Pour les aires de stationnement réalisées à l'aire libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.
- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10 m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R.111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)
- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
 - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)
- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
 - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.
 - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro** identifiés au plan de zonage
 - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
 - pour 60m² de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
 - pour 50m² de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m² de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long des **linéaires commerciaux** identifiés, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
 - 1 place de stationnement pour deux chambres,
 - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
 - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.
- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.5. Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.6. Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 150m² de surface de plancher.

12.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.2.8. Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
 - 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.3.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :
 - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves,
 - **dans les autres cas :**
 - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
 - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UA.S1 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application de l'article 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2.Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
 - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
 - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.
- Sauf exception de l'**article 2.2**, les **cœurs d'îlot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

- des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
- ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.
 - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.
- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
 - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Au sein des alignements d'arbres à conforter, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3.Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1. Coefficient d'espaces verts

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
 - 15% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
 - 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
 - d'espaces verts de pleine terre,
 - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m² d'espace complémentaire)
 - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m² d'espace complémentaire)
 - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m² d'espace complémentaire)
- En sus des dispositions précédentes, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation "**Secteur Coteaux Beauclair**", le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

a.2. Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :
 - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11
- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux programmes mixtes comportant, au sein d'une même opération, de l'habitation et un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
 - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.
- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
 - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
 - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.
- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'îlots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.
- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m² de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
 - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places.**
 - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
 - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
 - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.
- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.
- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle, sur au moins la moitié de leur superficie.

TITRE II – Zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).
- **En sus des dispositions précédentes, pour les terrains situés entre le 25B et 32T rue Saint-Denis, jusqu'à la limite du secteur**, aucune aire de stationnement à l'air libre n'est admise dans la marge de retrait par rapport à l'alignement.

13.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.S1 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA.S1 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.
- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UA.S1 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.
- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.