

3 RÈGLEMENT ET PLANS MASSE



PLU approuvé le: 13 sept 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 13 sept 2012



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Montreuil-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
REGLEMENT DE LA ZONE UA	8
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
REGLEMENT DE LA ZONE UC	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
REGLEMENT DE LA ZONE UD	44
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	47
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
REGLEMENT DE LA ZONE UH	60
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	63
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	77
REGLEMENT DE LA ZONE UM	78
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	79
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	82
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	96
REGLEMENT DE LA ZONE UX	97
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	98
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	100
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	110
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	111
REGLEMENT DE LA ZONE N	112
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	113
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	115
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	123
ANNEXES	124
SECTEUR DE PLAN MASSE CŒUR DE VILLE	125
SECTEUR DE PLAN MASSE MARCEAU	126
PROTECTION PATRIMONIALE	127

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montreuil.

ARTICLE 2 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. En vertu de l'article L 311-2 du code forestier et de l'arrêté n° 03-3309 du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 22 juillet 2003, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- « 1° Sur l'ensemble du territoire, les bois de superficie inférieure à 0,5 hectare, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la atteint ou dépasse 0,5 hectare.
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à 0,5 sur l'ensemble du territoire de la commune. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques se superposent au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des périmètres où des prescriptions réglementaires spécifiques ponctuelles s'appliquent, quelque soit la zone ou le secteur. Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune, et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

Zones UA, UC et son secteur UCa, UD, UH et ses secteurs UHa et UH "Grands Axes", UM et ses secteurs UMa et UM "Grands Axes", et UX

Les zones naturelles dites N

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

Elle comprend les secteurs : Nag, Ne, Np et N 2000.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs au permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 6 – LES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments bâtis patrimoniaux, les murs à pêches et les espaces paysagers protégés (EPP) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, en application du code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La **zone UA** couvre les secteurs situés dans le quartier des murs à pêches dédiés au développement des activités en liens avec la vocation d'équipements agricoles.

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UA :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- b) Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.

1.2. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.2..

1.3. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.3..

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- a) Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.
- b) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- c) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article UA 9 du présent règlement.
- d) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 30 m² de SHON.
- e) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),

- 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les aménagements et constructions y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
 - de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UA 9.6. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UA,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m²** de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
- **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,

- **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UA 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
- **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UA 3.2.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
 - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
 - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- a) La façade des constructions ou parties de constructions, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Ou
- avec retrait minimum de **8 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

6.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas la façade des constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UA 6.2. à UA 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UA 6.2. à UA 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UA.1. et UA 2..

6.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 6.2. à UA 6.5. peuvent être admises.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum égal à **3 mètres** des limites séparatives.

7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de la limite séparative.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UA 7.1. et UA 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UA 7.1. et UA 7.2., selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UA.1. et UA 2..

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 7.1. et UA 7.3. peuvent être admises.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UA 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **6 mètres**.

8.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UA 8.1. et UA 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UA 8.1. et UA 8.2. , selon les cas.
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UA.1. et UA 2.

8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 8.1. à UA 8.3., peuvent être admises.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

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

- a) Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UA 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UA 9.4., et dans le respect des dispositions des articles UA.1. et UA 2..

9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UA 9.2. et UA 9.3. peut être admise.

9.5. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol

9.6. **Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Définition du mode de calcul des hauteurs**

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

10.2. **Dispositions générales**

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 16 mètres**.

10.3. **Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA10.2..
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA 10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante

- et dans le respect des autres articles UA du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UA.1. et UA 2..

10.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à pêches

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2, 50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3 c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) 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.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
- Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

- **et 12,5 m² pour 100 m²**, dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m²**

b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :

- **21 m² pour 300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :

- **21 m² pour 300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :

- **2 m² pour 100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

b) Les prescriptions de l'article UA 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »

a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »

a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :

- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créés, fixées aux articles UA 12.2.1. à 12.2.5, sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²

- 500 m² à 650 m²

a) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m²** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- e) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

13.2. Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)

13.2.1. Dispositions générales

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **5 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **10 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UA 13.2.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UA 13.2.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
 - Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
 - Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.2.3. Dispositions particulières

- a) Les dispositions de l'article UA 13.2. ne s'appliquent pas :
- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UA 13.2.1 à UA 13.2.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
 - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

13.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

La **zone UC** correspond aux centralités commerçantes existantes ou projetées.

La zone UC comprend :

- **Un secteur UCa**, correspondant aux sites de part et d'autres de l'emprise du futur tramway, à hauteur de "Mozinor", où des règles spécifiques relatives aux hauteurs sont prescrites.
- **Un secteur de Plan Masse Cœur de Ville**, correspondant au périmètre du plan masse côté en trois dimensions, figurant en annexe du présent règlement, où des règles spécifiques relatives à l'implantation des constructions, à leur densité, à leur hauteur et au traitement des espaces libres et plantation sont prescrites.
- **Un secteur de Plan Masse Marceau** correspondant au périmètre du plan masse côté en trois dimensions, figurant en annexe du présent règlement, où des règles spécifiques relatives à l'implantation des constructions, à leur densité, à leur hauteur et au traitement des espaces libres et plantation sont prescrites.

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UC :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de densité (emprise au sol et hauteurs) et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et sur les risques et nuisances marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. *Protection des commerces et de l'artisanat : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + "*

- a) Le changement de destination des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + ", est interdit, à l'exception des cas suivants :
- Changement d'une destination commerciale en destination artisanale, ou réciproquement ;
 - Changement de destination en hôtel ;
 - Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

1.3. *Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.4.
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2.4.

1.4. *Protection des Jardins Partagés (JP) existants ou à créer, localisés aux documents graphiques, occupations et utilisations du sol interdites*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.5.

1.5. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.6.

1.6. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.7.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article UC 9 du présent règlement.
- c) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
 - 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Mixité sociale : conditions d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.2.1. En sus des dispositions de l'article UC 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "LLS", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet créant **un minimum de 2 500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement, doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.2. En sus des dispositions de l'article UC 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 1", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.3. En sus des dispositions de l'article UC 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 2", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 50 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.4. En sus des dispositions de l'article UC 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 3", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 50 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements, et **25 % minimum** de la Surface Hors Œuvre Nette destinée aux logements doit être affecté aux logements locatifs sociaux.

2.3. Protection des commerces : en sus des dispositions de l'article UC 2.1 et UC 2.2., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "C ", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à **1 500 m²** de la Surface Hors Œuvre Nette.

2.4. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale

2.5. Protection des Jardins Partagés (JP) existants ou à créer, localisés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Les abris de jardins à condition :
- que ce soit des constructions légères
 - et dans la limite de **10 m²** de la Surface Hors Œuvre Brute par parcelle cultivée ou par terrain.

2.6. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les aménagements et constructions y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
 - de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UC 9.7. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

2.7. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UC,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m²** de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
- **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UC 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
- Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.
 - Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique,
 - **10 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UC 3.2.

3.3. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plan Masse (Accès et Voirie)

- a) Dans le seul plan Masse Marceau :
- Les conditions d'accès et de voirie sont fixées par le seul document graphique relatif au secteur de Plan Masse. Marceau.
- b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :
- S'appliquent les dispositions UC 3.1 et UC 3.2. du présent article.
 - En Sus, les terrains à vocation industrielle, ou destinés à recevoir une installation commerciale de plus de 750 m² de S.H.O.N. doivent disposer d'un accès poids lourds.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
 - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
 - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- a) **50 % minimum** de la façade de la construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.
 - En outre, dans le cas des constructions présentant une longueur de façade sur rue **supérieure ou égale à 30 mètres**, il est exigé un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, en plan ou en élévation.
- b) Dans le cas des constructions implantées sur des terrains ayant un linéaire sur rue **inférieure ou égale à 6 mètres**, les constructions doivent être implantées
 - dans le respect de l'article UC 6.2.a)

Ou

 - avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Constructions implantées à l'arrière d'une construction sur voie existante ou projetée ;

- a) En ce cas, il n'est pas fait application des dispositions de l'article UC 6.2.

6.4. Constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

6.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas la façade des constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :

- dans le respect de l'article UC 6.2.

Ou

- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.6. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- a) Une implantation différente de celle autorisée aux articles UC 6.2. à UC 6.5. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.

Ou

- conformément aux dispositions aux articles UC 6.2. à UC 6.5. selon les cas.

- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

6.7. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 6.2. à UC 6.6. peuvent être admises.

6.8. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau

- a) L'implantation des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :

- en limites séparatives, dans la limite des hauteurs imposées à l'article UC 10 du présent règlement, sauf contrat de cour commune.

Ou

- en retrait des limites séparatives

- b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :

- de **4 mètres**,
- et au **1/3 de la hauteur** mesurée en tout point de la façade de la construction,

7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune
- Ou
- avec un retrait minimum *d'1 mètre* de la limite séparative.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée aux articles UC 7.1. et UC 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 7.4..
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UC 7.1. ou 7.2. selon les cas.
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 7.1. et UC 7.3. peuvent être admises.

7.5. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau

- a) L'implantation des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au *1/3 de la hauteur*, calculée conformément aux dispositions de l'article UC 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à *6 mètres*.

8.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UC 8.1. et UC 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain, au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 8.4..
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UC 8.1. et UC 8.2. , selon les cas.
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2.

8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 8.1. à UC 8.3., peuvent être admises.

8.5. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau

- a) L'implantation des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions relatives à la zone UC et à son secteur UCa, à l'exception des secteurs indicés "t"

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

9.3. Dispositions relatives aux seuls secteurs indicés "t"

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **80 %** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **90 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **15 %** de la superficie du terrain.

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

- a) Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UC 9.2 et UC 9.3. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UC 9.5., et dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

9.5. **Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UC 9.2. et UC 9.4. peut être admise.

9.6. **Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.
- b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :
- L'implantation des nouvelles constructions se fera à l'intérieur des emprises maximales définies dans le document graphique.
 - L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de SHON, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, ou d'accès à des constructions en sous-sol, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.

9.7. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.8. **Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Définition du mode de calcul des hauteurs**

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.

- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t" et du secteur UCa

- a) **La hauteur** des parties de constructions, mesurée en tout point, ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
 - **et 16 mètres.**

10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UC indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
 - **et 19 mètres.**

10.2.3. Dispositions générales relatives au secteur UCa, à l'exception des secteurs UCa indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
 - **et 24 mètres.**

10.2.4. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UCa indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
 - **et 27 mètres.**

10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"

10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
- et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales autorisées.

10.3.2. Dispositions applicables à chaque construction dont 20% minimum et 50 % maximum de la Surface Hors Œuvre Nette totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de **6 mètres**.
 - et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales autorisées.

10.3.3. Cumul des dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2.

- a) Les dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2 sont cumulables.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC10.2. et UC 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC10.2. et UC 10.3. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles UC du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UC.1. et UC 2..

10.5. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau

- a) Les hauteurs maximales sont fixées par les documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.
- b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :
- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :
 - les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
 - les **éléments architecturaux** intégrés à une composition paysagère et urbaine d'ensemble dans la mesure où ils ne génèrent aucune gêne notable pour leur environnement proche ;
 - les **aménagements, changements de destination** ou les reconstructions à l'identique prévues à l'article 1.2, des constructions existantes.
 - Les hauteurs maximales des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, sont définies sur

le document graphique, sauf dans les cas prévus en cas de tours repérés comme bâtiment pouvant être conservées au document graphiques.

- La hauteur est mesurée à partir de la côte NGF 69, dès qu'une partie de la construction se trouve sur dalle du grand parking existant (anciennement Parking d'Intérêt Régional).
- Pour les autres terrains, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas des tours repérées comme bâtiment pouvant être conservées au document graphique, et afin de permettre leur restructuration, il est précisé que :
 - En cas de démolition partielle, la partie démolie des tours pourra faire l'objet d'une reconstruction à hauteur de la partie conservée sur une épaisseur de 8 m pour assurer la continuité du volume, intégrer éventuellement des ascenseurs et ne pas laisser apparent des façades aveugles. Cette reconstruction devra se faire à l'intérieur de l'emprise constructible maximale définie au document graphique
 - En cas de réhabilitation, les nus des façades existantes pourront faire l'objet d'une surépaisseur limitée à deux mètres maximum sur toute la hauteur de l'édifice.

10.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
 - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.3. Les clôtures

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- c) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) et 11.3. b)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
 - L'architecture originelle doit être respectée.
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) 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.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
- Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m^2 de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m^2** pour **100 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés
 - **et 12,5 m^2** pour **100 m^2** , dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m^2**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m^2** pour **300 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :

- **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
- b) Les prescriptions de l'article UC 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »

- a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »

- a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :
- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créées, fixées aux articles UC 12.2.1. à UC 12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²
 - 500 m² à 650 m²
- b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. *Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.
- b) Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé à l'article UC 13.4.

13.2. *Espaces libres de constructions et obligations paysagères*

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m²** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.3. *Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)*

13.3.1. *Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t"*

- a) Les terrains doivent comprendre :
 - **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.3.2. *Dispositions générales relatives aux seuls secteurs indicés "t"*

- a) Les terrains doivent comprendre :
 - **5 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **10 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.3.3. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par les articles UC 13.3.1. et UC 13.3.2. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
- Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
- Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20.**
- La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.3.4. Dispositions particulières

a) Les dispositions de l'article UC 13.3. ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UC 13.3.1 à UC 13.3.3. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
- Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

13.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

13.5. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Cœur de Ville et Marceau

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux secteurs de plan Masse.

b) Dans le seul Plan Masse Marceau :

- Les espaces verts doivent compter pour au moins 20 % de la superficie totale du **terrain**.
- Pour être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts, les **aménagements** paysagers sur dalle doivent comporter une épaisseur minimum de terre de 0,60 mètre. Ils ne peuvent pas compter pour plus de 50 % du pourcentage d'espaces verts fixé à l'article 13.5.
- Les espaces verts doivent comporter un minimum de un **arbre à petit ou moyen développement** par 80 m² d'espaces verts.
- Les plantations doivent être réalisées dans des espaces verts en pleine terre.
- Les places de stationnement à l'air libre doivent recevoir un traitement paysager et comporter un **arbre à petit ou moyen développement** pour 4 places.

c) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :

- Les emprises libres définies dans le document graphique sont des emprises libres aménagées sur sol naturel ou sur dalle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement minéral de qualité. Ces espaces libres peuvent comporter des plantations.

- L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de SHON, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, à des accès de parc de stationnement souterrain, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

La **zone UD** correspond aux secteurs Signac, de centralité intermédiaire entre le quartier de la mairie et le secteur en mutation accompagnant l'arrivée du tramway.

Un indice reporté au plan de zonage concerne la zone UD :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de hauteurs et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.2. *Protection des commerces et de l'artisanat : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + "*

- a) Le changement de destination des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + ", est interdit, à l'exception des cas suivants :
- Changement d'une destination commerciale en destination artisanale, ou réciproquement ;
 - Changement de destination en hôtel ;
 - Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

1.3. *Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2.3.
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UD 2.3.

1.4. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2.4.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article UD 9 du présent règlement.
- c) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
 - 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Mixité sociale : En sus des dispositions de l'article UD 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "LLS", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet créant **un minimum de 2 500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement, doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement, à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.3. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.4. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les aménagements et constructions y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,

- de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UD 9.6. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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 et de la protection civile.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
 - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UD 3.1.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique ;
 - **8 mètres** en double sens ;

- Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique ;
 - **10 mètres** en double sens ;
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UD 3.2.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
- La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non comptés les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée entre **0 et 8 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Dispositions particulières :

6.3.1. Constructions implantées sur un terrain, à l'arrière d'une construction sur voie existante ou projetée

- a) En ce cas, il n'est pas fait application des dispositions de l'article UD 6.2. du présent article.

6.3.2. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

6.4. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) En ce cas, la façade des constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou
- avec un retrait **d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UD 6.2. à UD 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UD 6.2. à UD 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UD1 et UD 2.

6.6. **Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UD 6.2. à UD 6.5. peuvent être admises.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Dispositions générales**

- a) Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
- sur au moins une des limites **séparatives latérales**, dans la limite des hauteurs imposées à l'article UD 10 du présent règlement, sauf contrat de cour commune
 - En cas de retrait, le recul par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égal à **5 mètres**.

7.2. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les constructions, ou parties de Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de la limite séparative.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UD 7.1. et UD 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UD 7.1. et UD 7.2. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UD1 et UD 2.

7.4. **Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UD 7.1. à UD 7.3. peuvent être admises.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. **Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions**

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UD 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **5 mètres**.

8.2. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UD 8.1. et UD 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UD 8.1. et UD 8.2. , selon les cas
- b) Les changements de destinations sont autorisés dans le respect des dispositions des articles UD1 et UD 2.

8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UD 8.1. à UD 8.3., peuvent être admises.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **70 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **30 %** de la superficie du terrain

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

- a) Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UD 9.4., et dans le respect des dispositions des articles UD.1. et UD 2..

9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UD 9.2. et UD 9.3. peut être admise.

9.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.6. Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :

- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édifices techniques : édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dispositions générales relatives à la zone UD, à l'exception des secteurs indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 11,00 mètres**.

10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 13 mètres**.

10.3. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales.

10.4. **Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD10.2. et UD 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD10.2. et UD 10.3. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
 - ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UD.1. et UD 2..

10.5. **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. **Dispositions générales**

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. **Façades et matériaux**

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
 - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.3. **Les clôtures**

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- c) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) et 11.3. b)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
- L'architecture originelle doit être respectée.
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) 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.

- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
 - Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m^2 de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m^2** pour **100 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés
 - **et 12,5 m^2** pour **100 m^2** , dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m^2**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m^2** pour **300 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m^2** pour **300 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
- b) Les prescriptions de l'article UD 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "t"

- a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :
- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créées, fixées aux articles UD12.2.1. à UD12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²
 - 500 m² à 650 m²
- b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.5. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.
- b) Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé à l'article UD 13.3.

13.2. *Espaces libres de constructions et obligations paysagères*

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m²** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine aire, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.3. *Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)*

13.3.1. *Dispositions générales*

- a) Les terrains doivent comprendre :
 - **15 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UD 13.3.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.3.2. *Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation*

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UD 13.3.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
 - Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
 - Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
 - Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**.
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.3.3. *Dispositions particulières*

- a) Les dispositions de l'article UD 13.3. ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 13.3.1 à UD 13.3.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
 - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

13.4. *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

La **zone UH** correspond aux secteurs à dominante résidentielle.

La zone UH comprend :

- **Un secteur UHa**, couvrant l'habitat majoritairement pavillonnaire, dont les hauteurs sont moins élevées qu'en zone UH.
- **Un secteur UH "grands axes"**, couvrant les abords des grands axes, dont la densité et les hauteurs sont plus élevées qu'en zone UH

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UH et ses secteurs :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de hauteurs et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.2. *Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UH 2.3..
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension à l'article UH 2.3..

1.3. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UH 2.4..

1.4. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UH 2.5..

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article UH 9 du présent règlement.
- c) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
- 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Mixité sociale : conditions d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.2.1. En sus des dispositions de l'article UH 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "LLS", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet créant **un minimum de 2 500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement, doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.2. En sus des dispositions de l'article UH 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 2", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 50 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.3. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.4. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les aménagements et constructions y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,

- de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UH 9.7. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

2.5. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UH,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m²** de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
- **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UH 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.
 - Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique,
 - **10 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UH 3.2.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.

- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
 - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
 - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales à la zone UH et à ses secteurs

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Ou
- avec retrait minimum de **2 mètres**

6.3. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

6.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas, la façade des constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
- Ou
- avec un retrait **d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 6.2. à UH 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UH 6.2. à UH 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

6.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 6.2. à UH 6.5. peuvent être admises.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune
- Ou
- en retrait des limites séparatives.
- b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :
- de **3 mètres**,
 - et à **1/3 de la hauteur** mesurée en tout point de la façade de la construction,

7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 7.1. et UH 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
 - Ou conformément aux dispositions à l'article UH 7.1. et UH 7.2. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2.

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 7.1. et UH 7.3. peuvent être admises.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. *Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions*

8.1.1. *Dans la zone UH et ses secteurs UHt et "grands axes", à l'exception des secteurs UHa et UHa indicés "t"*

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **6 mètres**.

8.1.2. *Dans les seuls secteurs UHa et UHa indicés "t"*

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **4 mètres**.

8.2. *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 8.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

Ou

- conformément aux dispositions de l'article UH 8.1., selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

8.4. *Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UH 8.1. et UH 8.3., peuvent être admises.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. *Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. *Dispositions générales*

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

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

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UH 9.2 et UH 9.3. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UH 9.4., et dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

9.4. *Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UH 9.2. et UH 9.3. peut être admise.

9.5. *Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, en secteur UH "grands axes":*

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.6. *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.7. *Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UH, à l'exception des secteurs UH indicés "t", UH "grands axes", UHa et UHa indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
 - **et 13,00 mètres.**

10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UH indicés "t" et UH "grands axes"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
 - **et 16 mètres.**

10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
 - **et 7, 00 mètres.**

10.2.4. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa indiqué "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
 - **et 10,00 mètres.**

10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UH et à l'ensemble de ses secteurs

10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
 - et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UH10.2. et H 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles UH10.2. et UH 10.3. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles UH du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UH.1. et UH 2..

10.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
 - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.3. Les clôtures

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- c) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) et 11.3. b)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :

- L'architecture originelle doit être respectée.
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) 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.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
- Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m^2 de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m^2** pour **100 m^2** de Surface Hors Œuvre Nette créés
 - **et 12,5 m^2** pour **100 m^2** , dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m^2**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
- b) Les prescriptions de l'article UH 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »

- a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »

- a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :
- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créés, fixées aux articles UH 12.2.1. à UH 12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²
 - 500 m² à 650 m²
- i) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.6. *Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 *Espaces Boisés Classés*

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.
- b) Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé à l'article UH 13.4.

13.3. *Espaces libres de constructions et obligations paysagères*

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m²** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.4. Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)

13.4.1. Dispositions générales

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UH 13.4.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.4.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UH 13.4.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
 - Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
 - Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.4.3. Dispositions particulières

- a) Les dispositions de l'article UH 13.4. ne s'appliquent pas :
- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UH 13.4.1 à UH 13.4.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
 - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.
 - A l'emprise des terrains située dans le périmètre du secteur « grands axes »

13.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. *Dispositions générales*

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE UM

La zone **UM** correspond aux secteurs mixtes.

La zone UM comprend :

- **Un secteur UM "grands axes"**, couvrant les abords des grands axes, dont la densité et les hauteurs sont plus élevées qu'en zone UM
- **Un secteur UMa**, couvrant le secteur de renouvellement urbain Boissière où des règles spécifiques relatives aux implantations et aux hauteurs sont prescrites.

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UM :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de hauteurs et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.2. *Protection des commerces et de l'artisanat : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + "*

- a) Le changement de destination des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + ", est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement d'une destination commerciale en destination artisanale, ou réciproquement ;
 - Changement de destination en hôtel ;
 - Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

1.3. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UM 2.4..
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension à l'article UM 2.4..

1.4. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP), à l'exception des espaces paysagers protégés indicés "c" (EPPc), délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UM 2.5..

1.5. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UM 2.6..

1.6. *Protection des Jardins Partagés (JP) existants ou à créer, localisés aux documents graphiques, occupations et utilisations du sol interdites*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UM 2.7.

ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article UM 9 du présent règlement.
- c) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
 - 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Mixité sociale : conditions d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.2.1. En sus des dispositions de l'article UM 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "LLS", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet créant **un minimum de 2 500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement, doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.2. En sus des dispositions de l'article UM 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 1" les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2.3. En sus des dispositions de l'article UM 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "L 3", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet doit affecter **au moins 50 %** de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements, et **25 % minimum** de la Surface Hors Œuvre Nette destinée aux logements doit être affecté aux logements locatifs sociaux.

2.3. Protection des commerces : en sus des dispositions des articles UM 2.1 et UM 2.2., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "C ", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à **1 500 m²** de la Surface Hors Œuvre Nette.

2.4. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.5. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) , à l'exception des espaces paysagers protégés indicés "c" (EPPc), délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les aménagements et constructions y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
 - de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UM 9.7. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

2.6. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UM,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m²** de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

2.7. Protection des Jardins Partagés (JP) existants ou à créer, localisés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- a) Les abris de jardins à condition :
- que ce soit des constructions légères
 - et dans la limite de **10 m²** de la Surface Hors Œuvre Brute par parcelle cultivée ou par terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
- **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UM 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :

- Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.
 - Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique,
 - **10 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UM 3.2.

ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
- La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- a) **25 % minimum** de la façade de la construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.
- Dans le cas des constructions présentant une longueur de façade sur rue **supérieure ou égale à 30 mètres**, il est exigé un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, en plan ou en élévation.
- Ou
- b) La façade de la construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée avec un retrait minimum **de 2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

6.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas la façade des constructions, ou parties de constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UM 6.2. à UM 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions à l'article UM 6.2. à UM 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UM.1. et UM. 2.

6.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, pour lesquels des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UM 6.2. à UM 6.5. peuvent être admises.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMA

- a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune.
- Ou
- en retrait des limites séparatives

- b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :

- de **3 mètres**,
- et au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.

7.1.2. Dans le seul secteur UMa

- a) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :

- de **3 mètres**,
- à **la hauteur** diminuée de **3 mètres**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.

7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de la limite séparative

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UM 7.1. est admise, pour les annexes, extensions, surélévations et changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

Ou

- conformément aux dispositions de l'article UM 7.1. selon les cas

- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UM.1. et UM. 2.

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UM 7.1. et UM 7.3. peuvent être admises.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. *Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions*

8.1.1. *En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMa*

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **6 mètres**.

8.1.2. *Dans le seul secteur UMa*

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- à **la hauteur** diminuée de **3 mètres**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues principales ;
- Ou
- à **la 1/2 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues secondaires et des murs aveugles ;
 - et à **6 mètres**.

8.2. *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UM 8.1. et UM 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UM 8.1. et UM 8.2. , selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UM.1. et UM 2.

8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UM 8.1. à UM 8.3., peuvent être admises.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

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

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'articles UM 9.2 et UM 9.3. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, et dans le respect des dispositions des articles UM.9.1. et UM 9.2.

9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UM 9.2. à UM 9.3. peut être admise.

9.5. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, en secteur UM "grands axes":

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.7. Cas des espaces paysagers protégés (EPP), à l'exception des espaces paysagers protégés indicés "c" (EPPc), délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
 - à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
 - la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UM, à l'exception de ses secteurs indicés "t", UMa et UM "grands axes"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
 - Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 16 mètres**.

10.2.2. Dispositions générales relatives au seul secteur UMa, à l'exception des secteurs UMa indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
 - Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 21,00 mètres**.

10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UMa indicés "t"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
 - Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.

- **et 24,00 mètres.**

10.2.4. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UM indicés "t" et UM "grands axes"

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 19,00 mètres.**

10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UM et à l'ensemble de ses secteurs UM indicés "t" et UM "grands axes"

10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales.

10.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.5. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UM10.2. et UM 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UM10.2. et UM 10.3. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles UM du présent règlement
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UM.1. et UM 2..

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
 - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies supérieures à **6 mètres** doivent comporter des baies.

11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à péches

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2,50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3 c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. *En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
- L'architecture originelle doit être respectée.
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

12.1. *Dispositions générales*

- a) 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.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
- Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation :

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
 - **et 12,5 m²** pour **100 m²**, dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m²**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
- b) Les prescriptions de l'article UM 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »

- a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »

- a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :
- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créées, fixées aux articles UM 12.2.1. à UM 12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²
 - 500 m² à 650 m²
- b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces paysagers protégés (EPP) et les espaces paysagers protégés indicés "c" (EPPc), délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.
- b) Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé à l'article UM 13.4.

13.3. *Espaces libres de constructions et obligations paysagères*

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m²** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- e) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

13.4. *Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)*

13.4.1. *Dispositions générales*

- a) Les terrains doivent comprendre :
 - **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UM 13.4.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.4.2. *Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation*

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UM 13.4.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
 - Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
 - Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
 - Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.4.3. *Dispositions particulières*

- a) Les dispositions de l'article UM 13.4. ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UM 13.4.1 à UM 13.4.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
 - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.
 - A l'emprise des terrains située dans le périmètre du secteur « grands axes »

13.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1. Dispositions générales**

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

La **zone UX** correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques.

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UX :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- b) Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2.2.
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UX 2.2.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2.3..

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- a) Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.
- b) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- c) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
- 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
 - que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UX,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m²** de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
 - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UX 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.
 - Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique,
 - **10 mètres** en double sens.

- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UX 3.2.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
- La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non comptés les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Ou
- avec un retrait minimum de **8 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Constructions, installations, ouvrages et aménagements nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas, la façade des constructions, ou parties de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée aux articles UX 6.2. à UX 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UX 6.2. à UX 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UX.1. et UX 2.

6.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UX 6.2. et UX 6.4. peuvent être admises.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées avec un retrait minimum égal à **3 mètres** des limites séparatives.

7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UX 7.1.et UX 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UX 7.1.et UX 7.2., selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UX.1. et UX 2..

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UX 7.1. et UX 7.3. peuvent être admises.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UX 10.1, de la construction la plus haute,
 - et à **6 mètres**.

8.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UX 8.1. et UX 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain,
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UX 8.1. et UX 8.2., selon les cas.
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UX.1. et UX 2.

8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UX 8.1. à UX 8.3., peuvent être admises.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé, et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **80%** de la superficie du terrain.

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

- a) Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UX 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UX 9.4., et dans le respect des dispositions des articles UX.1. et UX 2..

9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UX 9.2. et UX 9.3. peut être admise.

9.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
 - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

10.2. Dispositions générales

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
 - **et 15,00 mètres**.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UX 10.2..
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UX 10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles UX du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UX.1. et UX 2..

10.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à pêches

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2,50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3. c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des Constructions, installations, ouvrages et aménagements 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.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
 - Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.

- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface Hors Œuvre Nette faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés
 - **et 12,5 m²** pour **100 m²**, dès lors que les superficies cumulées de Surface Hors Œuvre Nette créés sont inférieures à **300 m²**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
 - **21 m²** pour **300 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.5. Livraison

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m²** de Surface Hors Œuvre Nette.

12.3. Stationnement des cycles non motorisés

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :

- **2 m²** pour **100 m²** de Surface Hors Œuvre Nette créés

b) Les prescriptions de l'article UX 12.3 sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »

a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »

a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :

- Les tranches de Surface Hors Œuvre Nette créés fixées aux articles UX 12.2.1. à 12.2.5 sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de :
 - 100 m² à 130 m²
 - 300 m² à 390 m²
 - 500 m² à 650 m²

b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de **20 %**

12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
- soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2 Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)

13.2.1. Dispositions générales

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **5 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
 - et **10 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UX 13.2.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

13.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UX 13.2.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
 - Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
 - Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

13.2.3. Dispositions particulières

- a) Les dispositions de l'article UX 13.2. ne s'appliquent pas :
- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UX 13.2.1 à UX 13.2.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
 - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

13.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

La **zone N** correspond aux secteurs à caractère paysager.

La zone N comprend uniquement les quatre secteurs suivants :

- **Des secteurs Nag**, intégrant les espaces paysagers, ponctuellement bâtis, sur le secteur des murs à pêches.
- **Des secteurs Ne**, intégrant les espaces bâtis des parcs Montreau et des Beaumonts.
- **Des secteurs Np**, couvrant les périmètres non bâtis du parc Montreau, et les périmètres non bâtis et non recensés au titre de Natura 2000 du parc des Beaumonts.
- **Des secteurs N 2000** sur les espaces classés Natura 2000 (parc des Guilands et une partie du parc des Beaumonts).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Montreuil.

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 11-0876 du 22 avril 2011. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone N, dans tous ses secteurs*

- a) Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, l'artisanat ou à l'industrie.
- b) Les entrepôts.
- c) Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
- d) Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans toute la zone N, dans tous ses secteurs*

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b) 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 à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
 - 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.

Rappel :

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les seuls secteurs Nag et Ne :

- a) Les seuls travaux sur constructions destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions ayant une existence légale à la date d'opposabilité du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de Surface Hors Oeuvre Nette, pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de **10 %** de l'emprise au sol existante.
- b) Les annexes non accolées d'une superficie maximale de **70m²** d'emprise au sol,
- c) Les serres ou entrepôts directement liés à une activité agricole, horticole, piscicole ou maraîchère,
- d) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois,
- e) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 30 m² de SHON.
- f) Les abris de jardins, à condition :
 - qu'ils soient des constructions légères,
 - qu'ils soient en bois,
 - et dans la limite de **10 m²** de la Surface Hors Œuvre Brute par parcelle cultivée ou par terrain.

2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur Np

- a) Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur N 2000

- a) Dès lors qu'ils sont compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000, et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
 - Les abris légers pour la protection de la faune locale existante, à la condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m²
 - et qu'ils soient en structure bois.

2.5. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition
 - de préserver la dominante végétale de ces espaces,

- de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article N 9.6.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
 - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
 - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
 - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette**, autorisées par l'article N2, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article N 3.1.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
 - **6 mètres** en sens unique,
 - **8 mètres** en double sens.

- Dans tous les autres cas :
 - **8 mètres** en sens unique,
 - **10 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m² de Surface Hors Œuvre Nette autorisées par les articles N1 et N2**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article N 3.2.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m²** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. 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, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
- La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
 - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans toute la zone N, dans tous ses secteurs**

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non comptés les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantés :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et N2000 :

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait minimum d'**1 mètre** de la limite séparative.

7.2. Dispositions applicables au secteur Nag:

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait minimum de **2 mètres** de la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et N2000 :

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

8.2. Dispositions applicables au secteur Nag :

- a) La distance entre tous points des deux constructions non contigues, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- à la **1/2 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article N 10.1, de la construction la plus haute ;
 - et à **6 mètres**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement :

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

9.2. Dispositions applicables aux secteurs :

9.2.1. Emprise au sol maximale en secteurs Np et N 2000

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain.

9.2.2. Emprise au sol maximale en secteur Nag

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.

9.2.3. Emprise au sol maximale en secteurs Ne

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.

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

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article N 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article N 9.4., et dans le respect des dispositions des articles N.1. et N.2.

9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article N 9.2. et N 9.3. peut être admise.

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

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.6. Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
 - jusqu' :
 - au faîtage pour les toitures en pente,
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

- les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.

10.2. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et N2000

- a) **La hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **8,00 mètres**.

10.3. Dispositions applicables au secteur Nag :

- a) **La hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7,00 mètres**.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2 et 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2. et 10.3 peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles N du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1. et N.2.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à pêches

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2, 50 mètres** en aucun point.

- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3. c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entposées.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
 - L'architecture originelle doit être respectée.
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

11.7. Dispositions relatives aux murs à pêches, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

11.7.1. Dans le cas d'extension ou de travaux à effectuer sur un mur à pêches existant identifiés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- a) la hauteur et l'épaisseur initiales du mur doivent être conservées.
- b) un chaperon doit être reconstitué pour éviter toute dégradation du mur.
- c) les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- d) l'aspect extérieur des matériaux utilisés doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- e) des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants :
 - pour ménager des accès privatifs piétons aux terrains. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.
 - ou pour permettre un accès à un stationnement. La largeur de ces accès ne pourra pas excéder un linéaire correspondant aux seuls besoins d'aménagement de cet accès.
- f) Les dispositifs à claire-voie, sur une hauteur de **2.70 mètres** au maximum, sont autorisés, à condition qu'ils ne présentent pas d'aspect provisoire, à la place des parties de murs ayant partiellement ou complètement disparues .

11.7.2. Dans le cas de travaux à effectuer sur une partie de mur à pêches existant identifiées au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- a) Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- b) l'aspect extérieur des matériaux utilisés à l'endroit du mur doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- c) Des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants pour ménager des accès privatifs. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- a) 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.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.

13.3. Eléments de paysage à préserver

- a) Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées et une bande de 2 mètres autour de leurs berges est rendue inconstructible.

13.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

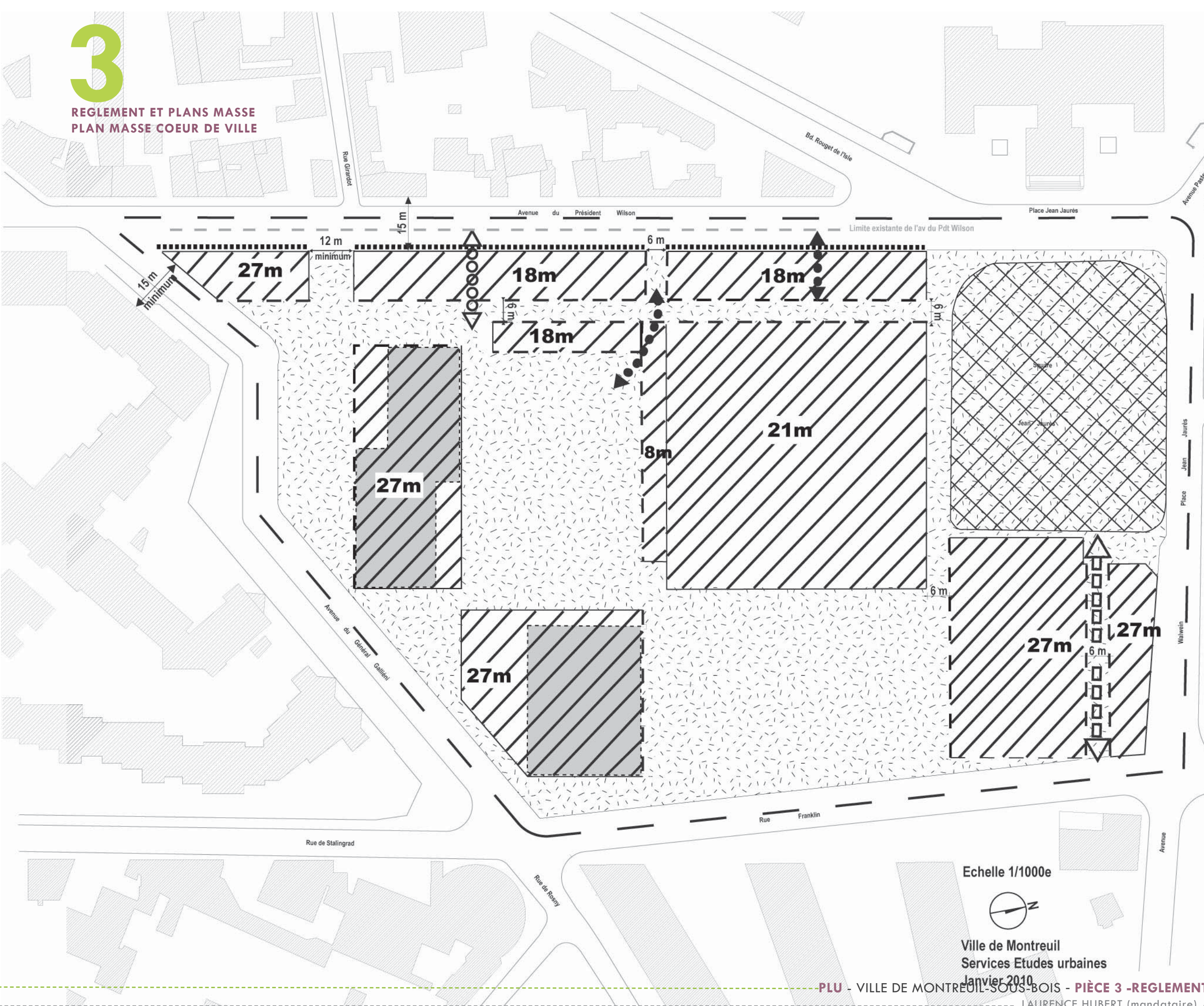
ANNEXES

SECTEUR DE PLAN MASSE CŒUR DE VILLE

3

REGLEMENT ET PLANS MASSE PLAN MASSE COEUR DE VILLE

SECTEUR DE PLAN MASSE COEUR DE VILLE

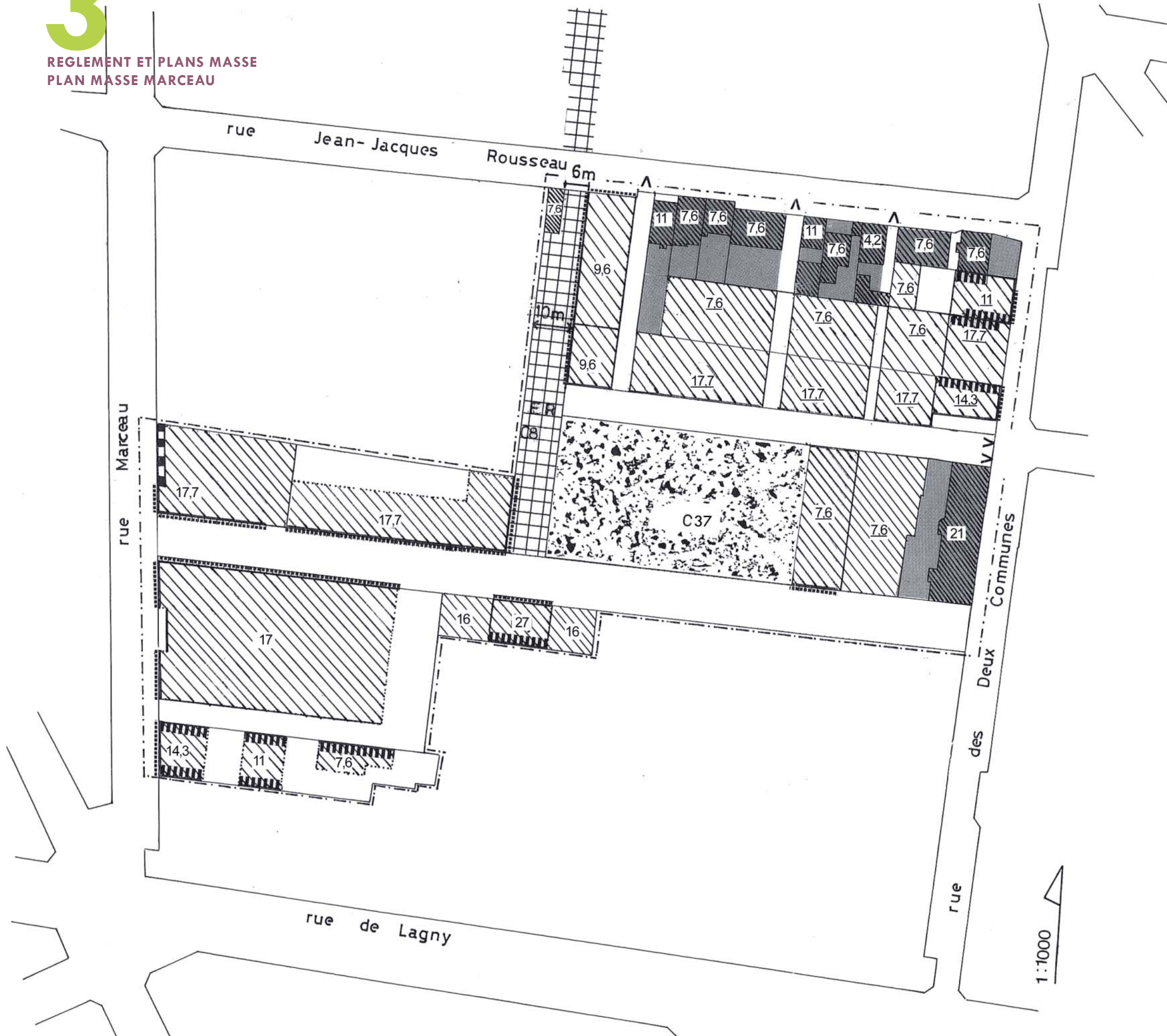


- Périmètre de SPM
- Espace paysagé à protéger
- Tours existantes qui peuvent être conservées
- Emprises constructibles maximales
- Emprises constructibles pouvant subir des variations dans la limite de 2 m sous réserve des articles 7 et 8
- Alignement obligatoire des constructions sur espace public avec retrait partiel autorisé sur une bande de 4 m
- Emprises libres aménagées
- 27m** Hauteur maximale en mètres
- Passage piéton à positionner
- Passage piéton à positionner libre de construction sur toute la hauteur
- Percée libre de construction sur toute la hauteur
- 6 m
Intervalle minimal à conserver entre 2 façades de bâtiments

SECTEUR DE PLAN MASSE MARCEAU

3

REGLEMENT ET PLANS MASSE PLAN MASSE MARCEAU



LÉGENDE

- Périimètre du plan de masse
- Front de rue à conserver avec possibilité de construction sur la partie arrière dans le respect du règlement
- Façade à conserver ou à intégrer dans une nouvelle construction
- Bâtiment à conserver
- Emprise maximale des nouvelles constructions en cas de démolition du bâti existant sous réserve des articles 7 et 8
- Alignement obligatoire des constructions par rapport aux emprises publiques
- Implantation des constructions pouvant subir des variations conformément à l'orientation dominante dans la limite de 2m sous réserve de l'article 7 et 8
- 6.3 Hauteur des constructions (en mètres) maximale
- (6,3) obligatoire
- 6,3 hauteur des constructions existantes à restituer
- Jardin public
- Mail piétons (6m minimum)
- Accolement obligatoire
- V V Vue sur cœur d'îlot à préserver depuis l'espace public

1:1000

PLAN DE MASSE MARCEAU

PROTECTION PATRIMONIALE

TYPLOGIE	***	DESTINATION USAGE ACTUEL	ADRESSE	n°	SECTEUR QUARTIER	SECTION PARCELLE	PÉRIODE de CONSTRUCTION AUTEUR(S)	DESCRIPTION
Activité & Industrie / lot industriel	***	Distillerie Hémard, puis Pernod, actuellement hôtel industriel et immeuble	Paris (rue de)	87	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	AS 237 – 238	4e quart XIXe siècle 2e quart XXe siècle	Surface du site : 10 000 m². Lors de la réhabilitation en 1984, le site a été fortement remanié et abrite désormais logements, équipements, bureaux et activités. Seul le château d'eau, dernier vestige de la distillerie, subsiste dans un état proche de l'origine
Activité & Industrie / lot industriel	***	Ex usine de peausserie (usine de traitement des peaux de lapin) C. et E. Chapal frères et cie, puis Société anonyme des anciens établissements C. et E. Chapal frères et cie, actuellement hôtel industriel, logement et ateliers d'artistes	Kléber (rue) Vincennes (rue de)	14 à 18 26-28	secteur A3 Bobillot	BM 162-102	1893-1910-1920 Plisson Charles (architecte) Coutureaud Eugène (architecte) Testel (architecte)	Surface du site : 4000 m². Surface bâtie : 2500 m² (26 rue de Vincennes). Surface bâtie : 400 m² (14 rue Kléber). Au 26 rue de Vincennes – CAP Fleurus, se trouvent : le bâtiment administratif à deux étages carrés à pignon couvert, avec un décor d'appareillage au rez-de-chaussée, aux angles et sous la corniche, les ateliers, construits en brique et pan de métal, à deux étages carrés, avec un toit à longs pans et pignon découvert, un bâtiment à deux niveaux, construit en pierre, à toit en pavillon, un bâtiment à deux niveaux, construit en brique, avec un toit à long pans. Le site du n°14 rue Kléber – CAP Chapal, comprend : une maison en pierre et moellon, à un étage carré, avec un toit en pavillon couvert en tuiles mécaniques, orné d'une frise de céramique au dernier niveau, un atelier en brique à un étage carré et un toit en shed. L'entrée du n°14 rue Kléber est surmontée d'un fronton percé d'un oculus qui rappelle celui qui orne les pignons des sheds.
Equipements / Entre 2 guerres	***	Groupe scolaire Anatole France, Ecole de Tillemont	Anatole France (rue)	38	secteur E12 Bel Air Grands Pêcheurs Renan	CD 411 318	1926 Florent Nanquette (architecte)	Ensemble formé d'une succession de bâtiments organisés autour de trois cours parallèles à la rue (parcelle construite en profondeur). Bâtiment de la première école de filles avec un étage carré surélevé d'un comble, porte de forme cintrée décorée des initiales VM (Ville de Montreuil) et de motifs de péches, portes-fenêtres de forme cintrée sur le bâtiment du gymnase et sur le bâtiment côté rue, motif de carrés renversés aux fenêtres du premier bâtiment, une pergola relie l'école primaire à l'école maternelle (bâtiment du fond). Salle du gymnase à poutrelles métalliques.
Equipements / Entre 2 guerres	***	Métro station Robespierre	Paris (rue de)	185 bis	secteur A1 Bas Montreuil République	AY 116	1937	L'entrée de la station Robespierre, unique en son genre, consiste en un édicule à toit en terrasse et marquise triangulaire, le tout couronné d'une enseigne ajourée de forme carrée, qui tranche avec le style "nouille" des entrées d'Hector Guimard.
Equipements / Entre 2 guerres	***	Garderie d'enfants (crèche modèle) dite Crèche de l'Ermitage, Fondation Emma Papier, puis Ecole des Roches et Théâtre-Ecole de Montreuil	Antoinette (rue) Roches (rue des)	19 8	secteur D11 Branly Boissières	OK 100	1928 Nanquette Florent (architecte) Nicolas Louis (architecte)	Ensemble formé de plusieurs volumes à chaque fois caractérisés par une toiture à forte pente et pignon en façade. Les deux faces de l'ensemble implanté sur une parcelle donnant sur deux rues se distinguent nettement dans le tissu pavillonnaire. C'est l'intention de ce programme « social » mis en place par la bienfaitrice et dédié aux habitants du quartier.
Equipements / Entre 2 guerres	***	Hôtel de ville	Capitaine Dreyfus (rue du) Adresse administrative Jean Jaurès (place)	65	secteur C8 Centre ville	AK 219	1858-1893-1936 Naissant Claude (architecte) Nanquette Florent (architecte)	Ancienne mairie à trois travées et deux étages, un balcon surmonte la porte d'entrée, les fenêtres du premier étage sont cintrées et surmontées d'archivoltes, la travée centrale est couronnée d'une horloge avec décor de guirlande et de tête de femme, le tout surmonté d'une cloche, la toiture en pavillon est surmontée d'un lanternon. Hôtel de ville actuel avec corps central mesurant 65 mètres de long et comprenant deux ailes en retour, beffroi s'élevant à 40 mètres du sol, dans l'axe du bâtiment central, entrée marquée par un péristyle et un escalier monumental à double révolution, rampes d'escalier en cuivre martelé, campanile avec horloge à quatre cadrans, salle des fêtes et buvette au premier étage.

TYPOLOGIE	***	DESTINATION USAGE ACTUEL	ADRESSE	n°	SECTEUR QUARTIER	SECTION PARCELLE	PÉRIODE de CONSTRUCTION AUTEUR(S)	DESCRIPTION
Activité & Industrie / Ilot industriel	***	Distillerie Hémard, puis Pernod, actuellement hôtel industriel et immeuble	Paris (rue de)	87	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	AS 237 – 238	4e quart XIXe siècle 2e quart XXe siècle	Surface du site : 10 000 m². Lors de la réhabilitation en 1984, le site a été fortement remanié et abrite désormais logements, équipements, bureaux et activités. Seul le château d'eau, dernier vestige de la distillerie, subsiste dans un état proche de l'origine
Equipements / Fin XX	***	Chapelle Saint-Charles-des-Ruffins	Ruffins (rue des)	121	secteur E13 Ruffins Théophile Sueur	CQ 293	1959 Leroy F. (architecte) Faure (architecte)	Edifice de plan rectangulaire régulier en béton et dalles de verre, large escalier semi hors-oeuvre, clocher ajouré.
Equipements / Fin XX	***	Ecole nationale de musique et de danse	Résistance (avenue de la)	13	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	BO 236	1976 Le Goas Claude (architecte)	Structure en béton armé, salles de musique métalliques en forme de coques dont l'enveloppe extérieure est en tôle et l'intérieur revêtu de laine de roche et de laine de verre, coques fixées dans une structure métallique tubulaire dont les poteaux et les poutres sont irriguées pour résister aux incendies (procédé Multin dit "structures irriguées"), aspect commandé par des raisons d'acoustique. Surprenant dans sa conception, il s'apparente à un porte-bouteilles. En effet, une structure métallique accueille des coques elles-mêmes en tôles cintrées, comprenant chacune une petite salle de cours. Aucune salle de cours n'a de mur mitoyen avec sa voisine : l'application du principe selon lequel « la fonction génère la forme » s'avère ici pertinente en termes d'acoustique. Le bâtiment abrite néanmoins un grand studio de danse (en sous-sol) et un auditorium disposant d'une acoustique assez réverbérante (et donc très bien adaptée à la musique « classique.
Habitat Collectif / Entre 2 guerres	***	Immeuble de rapport isolé inspiré par HBM	Solidarité (rue de la)	39	secteur C7 Solidarité Carnot	BQ 73	1930 Raighasse L. (architecte) Raighasse P. (architecte) Jolly A. (architecte)	Immeuble R+5, murs en brique, travée centrale couronnée par un fronton, 2e bâtiment parallèle sur la cour.
Habitat collectif / Forme urbaine Structurante	***	Immeuble de rapport formant gabarit urbain	Baudin (rue) Rochebrune (rue)	16 ter 2	secteur B6 Signac Murs à pêches	OU 37	1930 Laroche M. (architecte)	Pan arrondi, une travée bow-window sur chaque façade, loggia en bois ou en béton en couronnement des travées bow-window, aisseliers sous la toiture, parement de brique posées verticalement et horizontalement, porte à décor de ferronnerie, garde-corps en ferronnerie, parement imitant la pierre de taille au niveau du rez-de-chaussée, allèges moulurées en béton (?), vestibule avec six marches et pavement en céramique, escalier droit
Habitat collectif / Forme urbaine Structurante	***	Immeuble de rapport d'inspiration haussmannienne	Paris (rue de)	196	secteur A1 Bas Montreuil République	AY 13	1903 Martin Louis (architecte) Archer F. (sculpteur)	Immeuble R+5+C à six travées, deux travées latérales en forme de bow-window, vestibule décoré de stuc et peint en faux marbre, remises de part et d'autre de la cour, jardin formant terrasse en léger surplomb par rapport à la cour.
Habitat collectif / Forme urbaine Structurante	***	Immeuble de rapport formant gabarit urbain	Henri Barbusse (boulevard) François Mitterrand (place)	10bis à 14 1	secteur C8 Centre ville	AG 137	1931	Immeuble R+8+C d'angle inspiré par l'architecture des HBM. Résolution de la géométrie de la place circulaire par jeu de courbes et contre-courbes et d'oriels.
Habitat collectif / Forme urbaine Structurante	***	Ensemble d'édifices à cour commune (Habitations à bon marché) dit Groupe Edouard-Vaillant, logements	Edouard Vaillant (rue) Sergent Bobillot (rue du)	66 20	secteur A3 Bobillot	BK 22	1928 Nanquette Florent (architecte) Nicolas Louis (architecte)	Travées saillantes avec bow-window et toiture débordante, travée en retrait avec balcon dans oeuvre, faux pan de bois (ciment peint), décor en terre-cuite avec stries, toiture en zinc, sols et murs couverts de mosaïque, escaliers en béton armé à marches droites et paliers de repos, immeuble d'angle à pan coupé, travée d'angle en forme de tourelle, grande cour rectangulaire.

TYPOLOGIE	***	DESTINATION USAGE ACTUEL	ADRESSE	n°	SECTEUR QUARTIER	SECTION PARCELLE	PÉRIODE de CONSTRUCTION AUTEUR(S)	DESCRIPTION
Activité & Industrie / Ilot industriel	***	Distillerie Hémard, puis Pernod, actuellement hôtel industriel et immeuble	Paris (rue de)	87	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	AS 237 – 238	4e quart XIXe siècle 2e quart XXe siècle	Surface du site : 10 000 m². Lors de la réhabilitation en 1984, le site a été fortement remanié et abrite désormais logements, équipements, bureaux et activités. Seul le château d'eau, dernier vestige de la distillerie, subsiste dans un état proche de l'origine
Habitat Collectif / Forme urbaine Structurante	***	Immeuble de rapport d'inspiration Haussmannienne	Rouget de Lisle (boulevard) Résistance (avenue de la)	64	secteur A3 Bobillot	AK 21	1912 Raighasse L. (architecte)	Immeuble d'angle de forme arrondie, deux travées saillantes en forme d'oriel sur trois étages du côté du boulevard et une du côté de l'avenue, troisième et quatrième étages séparés par une corniche ornée d'une frise végétale, 5e étage marqué par un balcon continu à balustrade ouvragée, travées saillantes en forme d'oriel portées par des consoles décorées de motifs végétaux, alternance de brique et de pierre dans le traitement de la façade.
Habitat Collectif / Petit collectif populaire	***	Immeuble de rapport d'angle brique bicolore avec décor brique vernissée	Michelet (rue)	21	secteur A3 Bobillot	BK 106		Immeuble R+4+C formant un ensemble avec le n° 24.
Habitat Collectif / Petit collectif populaire	***	Immeuble de rapport d'angle brique bicolore avec décor brique vernissée	Michelet (rue)	24	secteur A3 Bobillot	BK 177		Immeuble R+4 formant un ensemble avec le n° 21.
Logement individuel / Logement patronal	***	Maison éclectique à forte décoration dont élément d'Art nouveau	Marceau (rue)	46 bis	secteur A3 Bobillot	BH 168		Maison R+1 alignée sur rue très "travaillée", nombreux décors.
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Maison meulière éclectique	Pasteur (avenue)	35	secteur B5 Villiers Barbusse	AL 164	1912	Maison R+1+C.
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Maison d'angle R+1 en retrait	Fédération (rue de la)	94	secteur C7 Solidarité Carnot	BM 85	1880	Maison sur base carrée avec meneaux en enduit de cailloux de meulière.
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Maison éclectique, actuellement bureaux géométriques	Pasteur (avenue)	40	secteur B5 Villiers Barbusse	AL 275	Fin XIXe siècle	Maison de ville en retrait R+1+C en briques, modénatures, béton, déco carreaux vernissés.
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Maison d'angle Art déco brique et béton	Romainville (rue de) Fontaine des Hanots (rue)	84 2	secteur C8 Centre ville	OV 140	1930	Surprenant dans sa conception, il s'apparente à un porte-bouteilles. En effet, une structure métallique accueille des coques elles-mêmes en tôles cintrées, comprenant chacune une petite salle de cours
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Maison d'inspiration Classique avec jardin avant, murs et grille.	Hoche (rue)	41	secteur B4 La Noue Clos français	AP 293	1800 – 1830	Maison de maître R+1 très visible du carrefour entre la rue Hoche et la rue de la Résistance. En retrait de la rue, jardins à l'avant clos par un mur et une grille d'entrée (le n°43 est aussi une maison de maître de facture comparable, récemment rénovée).
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Logement de propriétaire agricole (ferme Moultoix)	Emile Beau-fils (rue)	23	secteur D11 Branly Boissières	OQ 220	1891	Vaste maison de 5 travées. En retrait de parcelle, c'est à la fois une ferme et une maison de maître. Elle possède une cour pavée limitée par des bâtiments agricoles. C'est là qu'a été construit le fruitier, hors de la maison, désormais réservée au seul usage de logement. Celle-ci comprend un étage carré à cinq travées et un étage de comble. Construite en pierre, elle est recouverte d'un enduit moderne. Son toit est en pavillon, recouvert de tuiles mécaniques. Les bâtiments agricoles autour de la cour pavée sont constitués d'un fruitier, de remises pour les outils surmontées de greniers où l'on entreposaient et manipulaient fruits et légumes. La ferme possède toujours des clos à l'arrière, sur lesquels sont palissés des arbres fruitiers (pommiers, poiriers). A l'intérieur des clos étaient cultivées jusqu'à une date récente, cultures maraîchères et florales (chrysanthèmes).

TYPLOGIE	***	DESTINATION USAGE ACTUEL	ADRESSE	n°	SECTEUR QUARTIER	SECTION PARCELLE	PÉRIODE de CONSTRUCTION AUTEUR(S)	DESCRIPTION
Activité & Industrie / Ilot industriel	***	Distillerie Hémard, puis Pernod, actuellement hôtel industriel et immeuble	Paris (rue de)	87	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	AS 237 – 238	4e quart XIXe siècle 2e quart XXe siècle	Surface du site : 10 000 m². Lors de la réhabilitation en 1984, le site a été fortement remanié et abrite désormais logements, équipements, bureaux et activités. Seul le château d'eau, dernier vestige de la distillerie, subsiste dans un état proche de l'origine
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Hôtel particulier d'inspiration Classique en forme de maison de ville	Lagny (rue de)	6	secteur A1 Bas Montreuil République	BF 112	1860	Maison R+1+C en position de maison de ville. Ravalement récent mettant en valeur les lignes simple et élégantes. Excellent exemple de restauration et d'adéquation du modèle à cette position urbaine.
Logement individuel / Maison De ville	***	Maison de style néo-mauresque	Marceau (rue)	15	secteur A3 Bobillot	BH 233	1910 Choel (architecte) Chenu (architecte)	Maison R+1 avec tourelle, garde-corps en bois, style mauresque (arcs outrepassés sous la toiture, baies très allongées). Volume de l'escalier clairement exprimé et créant un repère urbain.
Logement individuel / Maison De ville	***	Maison d'angle déco	Colmet Lépinay (rue)	61	secteur C7 Solidarité Carnot	BT 6	1920 – 1930	Maison R+1 alignée sur rue organisée comme un petit hôtel particulier urbain « moderne » (= adapté à la toiture). Etat correct mais entretien déficient (volets, huisseries hors d'âge).
Logement individuel / Maison De ville	***	Maison carrelage bleu et vert	Chanzy (boulevard) Marché (place du)	50	secteur A2 Etienne Marcel Chanzy	AR 223	1920 Raighasse L. (architecte)	L'entrée de la station Robespierre, unique en son genre, consiste en un édicule à toit en terrasse et marquise triangulaire, le tout couronné d'une enseigne ajourée de forme carrée, qui tranche avec le style "nouille" des entrées d'Hector Guimard.
Logement individuel / Maison De ville	***	Logement + commerce sur parcelle profonde ATTENTION dans projet rue de Paris Nord	Paris (rue de)	230	secteur A1 Bas Montreuil République	AY 51	1920 – 1930	Maison R+2 alignée sur rue avec commerce à RdC (tissus Toto). Cour profonde avec bâtiments annexes et aile arrière. Oriel sur encorbellement avec dessin courbe évoquant le Baroque. Etat correct mais second oeuvre déficient. Commerce à RdC de qualité médiocre. Rénovation à prévoir à l'occasion de l'intégration dans le projet Rue de Paris Nord.
Logement individuel / Maison De ville	***	"La Tourelle", hôtel de voyageur en forme de maison de ville d'angle	Vincennes (rue de) angle Godefroy (rue)	98	secteur C7 Solidarité Carnot	BK 265	1900	Etonnant ensemble occupant un angle de rue : à l'angle une tour crénelée et couverte d'un toit en pointe. Entrée par la rue de Vincennes, dont la façade est une réinterprétation du style d'un hôtel particulier néo-classique. Façade néo-classique à laquelle répond celle ouvrant rue du Sergent Godefroy.
Logement individuel / Maison De ville	***	Maison néo Gothique	Vincennes (rue de)	76	secteur C7 Solidarité Carnot	BK 238	1906 E.Travailleur (architecte)	Maison R+1+C de de grand intérêt. Très belle modénature en façade (pilastres à chapiteaux gothiques, couronnement des baies sommés d'un fleuron au RDC, fleurons répétés sur les fausses consoles formant frise sur la corniche de couronnement).
Logement individuel / Maison De ville	***	« Les Chèvrefeuilles » maisons jumelles avec décoration Art nouveau	Kléber (rue)	69-69bis	secteur C3 Bobillot	BK 241-242	1904	Deux maisons jumelles alignées sur la rue avec jardin derrière, soubassement en meulière et parement de brique sur la façade, fers d'ancrage, brique émaillée, décor en céramique au-dessus des baies, baies du premier étage à arcades cintrées, baies du second étage à fronton évasé, tympan avec plaque de céramique portant inscrits le nom des maisons "les Glycines", "les Chèvrefeuilles", la date, le décor floral. Les maisons voisines sont réglées sur le même gabarit et forment un ensemble.
Logement individuel / Maison De ville	***	Hôtel particulier avec détails Art nouveau	Général de Gaulle (place du)	2ter	secteur B4 La Noue Clos français	AC 7	début XX e siècle	Maison R+2 alignée sur rue, organisation en 2 travées : escalier et circulation à gauche / pièces d'habitation et chambres à droite. Entrée abritée avec petit escalier. Etat correct mais ravalement souhaitable.
Logement individuel / Maison Bourgeoise	***	Hôtel particulier en position de maison de ville avec jardin.	Franklin (rue)	56	secteur C8 Centre ville	AI 259-5	1900	Maison R+2 avec modénatures plâtre en façade. Etat correct mais cosmétique défallante.