DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
VILLE DE NANTERRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
Partie 1

PARIS OUEST LA DÉFENSE

MAIRIE DE NANTERRE

PLU approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2015 et mis en compatibilité par le Conseil de territoire en date du 09 décembre 2025

SOMMAIRE

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES 3

Titre II - LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES 11

Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES.....21

ZONE UA.....22
ZONE UB.....51
ZONE UBd.....83
ZONE UC.....102
ZONE UD.....130
ZONE UE.....156
ZONE UF.....180
ZONE UG 213
ZONE UL 241

Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES.....268

ZONE N 269

Le présent document est complété par des annexes règlementaires réunies dans un second document intitulé « Règlement Partie 2 : Annexes ».
Ces annexes concernent :

- ***Les commerces (annexe de l'article 1)***
- ***Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (annexe de l'article 2)***
- ***Le patrimoine bâti (annexe de l'article 11)***
- ***Les locaux déchets (annexe de l'article 12)***
- ***Les arbres (annexes de l'article 13)***

Titre I –
DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de NANTERRE y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.
Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.
Le découpage figure sur les « plan de zonages » n°1-A, n° 1-B, n°1-C, n°1-D, n°1-E dans le dossier du PLU.

1. **LES ZONES URBAINES** (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres des titres III et titre IV:

UA	Zone mixte du centre ancien de Nanterre.
UB	Zone mixte: habitat collectif, commerces, bureaux, équipements collectifs... Cette zone comprend en outre : - un secteur UBa pour les abords des grands axes structurants - un secteur UBb pour le quartier de Nanterre Préfecture - un secteur UBd pour la ZAC Rouget de l'Isle, **qui a son propre règlement ainsi qu'une carte spécifique (plan n°1g)**
UC	Zone à dominante d'habitat collectif implanté de façon dispersée sur de grandes emprises.
UD	Zone à dominante d'habitat individuel, comprenant un secteur UDa, plus dense, situé principalement aux abords du centre ancien
UE	Zone de projets urbains de la ZAC Seine Arche, répartie en deux secteurs UEa et UEb.
UF	Zone des quartiers d'activités économiques répartie en 6 types de secteurs aux vocations spécifiques : - UFa : activités économiques à dominante d'industries, d'artisanat et d'entrepôt ; commerces et bureaux y sont limités, l'hébergement hôtelier interdit - UFb : activités économiques à dominante tertiaire. Les activités industries et entrepôts sont interdits, et commerce et artisanat limités et en RDC (à proximité de la Défense). - UFc : activités économiques mixtes à dominante tertiaire (Guilleraies et Petit Nanterre) - UFd : activités économiques à dominante tertiaire (Champs Pierreux, Bd de la Défense et rue Noël Pons). - UFe : secteur d'activités économiques mixtes (bureaux, artisanat, industrie, commerces, plateforme logistique intermodale) fortement végétalisé sur le site des papèteries. - UFf : secteur principalement dédié aux activités économiques à dominante artisanat et industrie et constituant le « Cœur des Groues ». Les surfaces commerciales et de bureaux y sont limitées et doivent être liées aux autres destinations autorisées.
UG	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle, correspondant au secteur des Groues.

UL	Zone correspondant aux grands équipements d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs : - un secteur ULa correspondant à une zone d'équipements à caractère paysager, peu bâtie : espaces à vocation de sports, détente ou de loisirs, perspective des Terrasses, cimetières… - un secteur ULb correspondant à la partie Ouest des berges de Seine au nord des Guilleraies, où des installations peuvent être autorisées pour permettre l'accès au fleuve pour les activités économiques voisines (en zone UFa), superposées à l'objectif de cadre paysager et de détente.

- **2. LA ZONE NATURELLE** où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

N	Zone correspondant aux grands parcs et jardins publics ouverts au public et aux berges de Seine. Elle comprend 3 secteurs : - un secteur Na pour les « parcs départementaux » (André Malraux et Chemin de l'Ile) ; - un secteur Nb pour les parties des « berges de Seine » réservées à un usage de loisirs dans un cadre naturel et paysager en lien avec la présence du fleuve ; - un secteur Nc pour les « espaces verts communaux » (parc des Chenevreux, jardin pédagogique, Moulin des Gibets)

Le plan de zonage comprend en outre :

- le tracé de « ***linéaires de commerce, artisanat et services en zone UA***» et de « ***linéaires de commerce, artisanat et services / autres zones*** »visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée : cela peut inclure du commerce (article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme et référence à une liste restreinte pour le linéaire « / zone UA »), de l'artisanat, des équipements d'intérêt collectif ;
- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, **aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics** (articles L.123-1-5-V).
- **des espaces verts protégés (EVP)** à préserver (L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).
- **des alignements d'arbres** qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme) ;
- **des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme);
- **des « bâtiments remarquables protégés », des « bâtiments de qualité » et des « ensembles bâtis cohérents »** qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, ne peuvent être démolis mais pourront faire l'objet de façon encadrée de travaux et d'aménagements (L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme).
- **Des « bâtiments signalés d'intérêt et autres bâtiments de caractère »** qui possèdent des caractéristiques architecturales pouvant justifier des mesures particulières en cas de travaux d'extension ou de réhabilitation sur les constructions ou parties de constructions concernées (L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme).

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs du territoire communal.

Les dispositions générales, et le lexique et dispositions communes à l'ensemble des zones, sont suivies des règles présentées par zone par zone.
Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.
Le tableau ci-dessous reprend les intitulés règlementaires de chaque article du règlement :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
~~Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~ *Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
~~Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)~~ *Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les règlementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- **Les dispositions du présent règlement se substituent** à celles du Plan Local d'Urbanisme antérieur et à celles des articles R. 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

- Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. **Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.**
  Au titre de ces servitudes, le territoire de Nanterre est particulièrement concerné par les règlementations suivantes :
  - ✓ protection des monuments et sites classés ou inscrits
  - ✓ contraintes liées aux risques naturels et technologiques notamment les risques d'inondation, et de mouvements de terrains
  - ✓ contraintes liées aux nuisances sonores (par le passage d'infrastructures de transports)

  Les principales contraintes sont les suivantes :

  - ✓ **Le risque d'inondation** : dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.
  - ✓ **Les risques technologiques :** à l'intérieur des périmètres de protection autour du dépôt pétrolier de la Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP – 149 avenue du Général Leclerc / zone d'activités industrielles des Guilleraies), figurant au plan n°2-a (périmètres D1 et D2), les constructions et les extensions si elles ne sont pas mentionnées à l'article UF-1, sont soumises à des conditions spéciales émises par le Service des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
  - ✓ **Les périmètres d'anciennes carrières** : dans les parties du territoire communal concernées, les constructions peuvent être subordonnées à des prescriptions spéciales afin de s'assurer de conditions techniques compatibles avec la nature du sous-sol. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières ou d'une étude du sous-sol préalable.
  - ✓ **Les secteurs archéologiquement sensibles** : dans les parties du territoire communal concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services.

- ✓ **Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits** : dans les parties du territoire communal concernées les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
- ✓ **Les nuisances sonores** : le long des voies indiquées au plan **"** servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur **",** les façades* des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'ensemble des servitudes est présenté dans le rapport de présentation et détaillé dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

- ❖ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):
  « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »
- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :
  - ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général des Hauts de Seine sur les voies départementales
  - ✓ Les règlements d'assainissement du SIAAP, du Conseil général des Hauts de Seine et de la commune de Nanterre

INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée.** Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement :** pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation); de contrôle et de sanction.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme)

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de deux ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

- ✓ Le règlement d'un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans demeure applicable, en même temps que les règles du PLU. La liste des lotissements concernés figure en annexe du règlement (*pour info, seulement le lotissement 63/65 rue du Dr Charcot du 3 juin 2008 – Ogé*)

  Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- ✓ Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas 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 du PLU sont appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, article L 151-33, si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat toutes les aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme (articles 12 de chaque zone), le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

SURSIS A STATUER

Aux termes de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- ✓ A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- ✓ dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente .
- ✓ Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département.
- ✓ A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 153-11 3° alinéa).
- ✓ A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article *L 311-2)*
- ✓ A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article *L 313-2 ; alinéa 2).*

EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, ou des installations d'intérêt général et/ou espaces verts publics (article L151-41 du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.
Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.
La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.
Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain (modalités encadrées par les articles L 152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

AUTRES RAPPELS DE PROCEDURE

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- ✓ Le droit de Préemption Urbain DPU (*articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme)* selon la délibération du conseil municipal du 5 mai 1987 et le droit de Préemption Urbain renforcé selon la délibération du conseil municipal du 13 décembre 1989 (pour les zones urbaines).
- ✓ Le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé (ZAD) délimitées en application de l'article L 212.1 du code de l'Urbanisme (figurant au plan des servitudes à titre indicatif) et dans lesquelles un droit de préemption est ouvert en application de l'article L 212.2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, selon la délibération du 24 avril 2007.
- ✓ L'obligation de permis de démolir, en application de l'articles R.421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures (article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme), instaurée par délibération du conseil municipal du 26 juin 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour les ravalements, instaurée par délibération du conseil municipal du 14 octobre 2014.

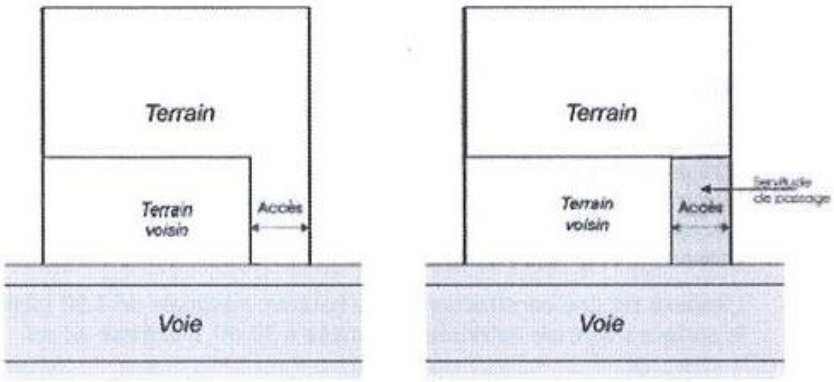
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

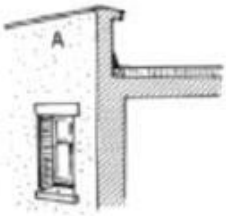
Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une * sont définis dans la partie « Lexique et définitions applicables dans toutes les zones ».

Titre II –
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Accès
L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

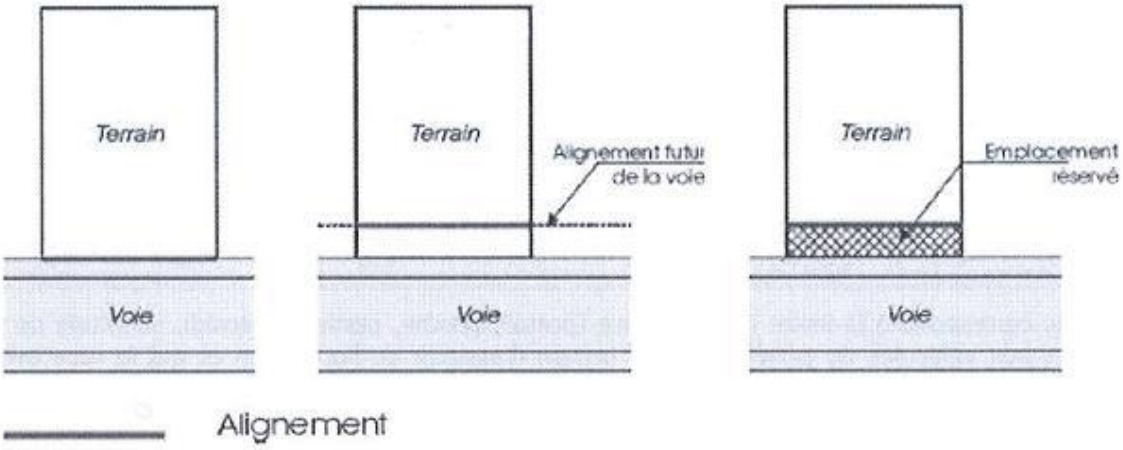


Acrotère
Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



Affouillement- exhaussement
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

Alignement
Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté ou secteur d'OAP).
Alignement opposé pour l'application des articles 10-1 des règlements de zone : si une voie jouxte une emprise publique non bâtie (parc, place etc…), l'alignement opposé cumule la largeur de la voie et de cette emprise publique non bâtie.



Annexe
L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, … L'annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Arbres
Le règlement fait référence à plusieurs types d'arbres en fonction de leur gabarit.

Type d'arbre	Hauteur à l'âge adulte
2ème grandeur / grand développement	15 mètres minimum
3ème grandeur / moyen développement	8 à 15 mètres
4ème grandeur / petit développement	8 mètres maximum

Des listes d'essences d'arbres correspondant à chaque taille sont fournies en annexe.

Baie
Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte-fenêtre…).
Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :
- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- les pavés de verre
- les châssis fixes et à vitrage non transparent

Banalisation
La banalisation des places consiste à donner aux usagers un droit d'accès dans un parc de stationnement, sans que soit précisée la place de stationnement qu'ils doivent utiliser : les places ne sont pas différenciées, elles ne sont ni attribuées ni privatives et chacun prend la place non occupée qui lui convient.
L'intérêt essentiel de ce mode d'exploitation est de permettre d'accueillir un plus grand nombre d'usagers, à capacité égale, en jouant sur la non-coïncidence des pointes de demande en stationnement et sur la complémentarité horaire : les places laissées libres à un instant donné par les uns peuvent être occupées par les autres (phénomène de foisonnement et de complémentarité). *Voir aussi: Foisonnement, Mutualisation.*

Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité
Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 du règlement de zones concernées).

Bâtiment signalé d'intérêt
Bâtiment présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

B.E.V.A (barème d'évaluation de la valeur de l'arbre)
Toutes atteintes, résultant ou non de travaux de constructions, à des arbres appartenant à la ville fera l'objet d'une compensation évaluée selon le barème B.E.V.A en application de la délibération du conseil municipal instituant ce dispositif (cf. annexe règlement)

CINASPIC
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation des tramways font partie des CINASPIC.

Coefficient de transmission thermique surfacique des parois
Il représente le flux de chaleur en régime stationnaire par unité de surface pour une différence de température d'un Kelvin entre les milieux situés de part et d'autre du système (W/m².K). Il se calcule en prenant l'inverse de la somme des résistances thermiques normalisées superficielles et des résistances thermiques des différents matériaux constituant la paroi.

E-commerce (local dédié au)
Transactions commerciales utilisant l'internet ou d'autres réseaux informatiques comme l'échange de données informatisé et impliquant un changement de propriété du bien ou du service commandé. Les biens et les services font l'objet d'une commande déposée via ces réseaux, mais le paiement et la livraison ultime du bien ou du service peuvent être effectués par des méthodes traditionnelles (définition INSEE).
Le PLU n'impose des contraintes que pour les locaux qui sont exclusivement dédiés à la commande / livraison/retrait de biens sur internet.

Emprise au sol
L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,30 mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie, les auvents ne reposant pas sur des piliers, des terrasses non couvertes de plein pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins, les piscines et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès de parkings desservant plus de deux places de stationnement et garages, etc

Si le terrain est grevé d'un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle du terrain en déduisant la surface de la partie grevée, sauf si le propriétaire du terrain cède à titre gratuit la partie grevée au bénéficiaire de la réserve, et qu'il est autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de la superficie du terrain qu'il cède gratuitement (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Ensemble bâti cohérent :
Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 du règlement de zones concernées) permettant de préserver leur cohérence d'ensemble.
La démolition/reconstruction de l'un des éléments constituant l'ensemble, est autorisée, si elle participe d'une revalorisation de l'ensemble et sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti.
La démolition totale de l'ensemble bâti cohérent est interdite, sauf pour des raisons d'hygiène ou de sécurité.

Espaces libres
Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc).

Espaces verts
Désigne un espace libre planté ou engazonné. Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 13 des règlements de zone :
Les « **espaces verts de pleine-terre** » : un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.
Les « **espaces verts sur dalle** » : un espace vert est considéré comme « espace vert sur dalle » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.
Dans la limite de deux places de stationnement desservies, la bande de roulement ainsi que les places de stationnement, sont considérées comme un espace vert lorsqu'elles sont traitées en « evergreen ».

Espaces verts protégés (E.V.P): Identifiés graphiquement, leur fonction est de pérenniser ou renforcer les continuités écologiques. Les prescriptions se rapportant à ces espaces verts protégés sont précisées aux articles 13 du présent règlement.

Espèce indigène (végétation)
Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers …). *Cf tableaux de l'annexe de l'article 13 du règlement.*

Espèce invasive (végétation)
Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. La liste des espèces invasives figure en annexe du PLU.

Extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.
Dans l'application du règlement, à l'exception des articles 6, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment existant.

Façade
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.
- En l'absence d'indications spécifiques dans le règlement, la distance à la façade, au sens des articles 6, 7 et 8, doit s'entendre en tous points de la façade.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 mètres de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle (partie de) façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).
- Un pignon est en totalité une façade

Faitage
Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture ou le point le plus haut d'une toiture mono-pente

Foisonnement
Phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Le "coefficient de foisonnement" relatif à une catégorie d'abonnés est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre d'abonnés présents simultanément et le nombre total d'abonnés. *Voir aussi: Banalisation, Mutualisation.*

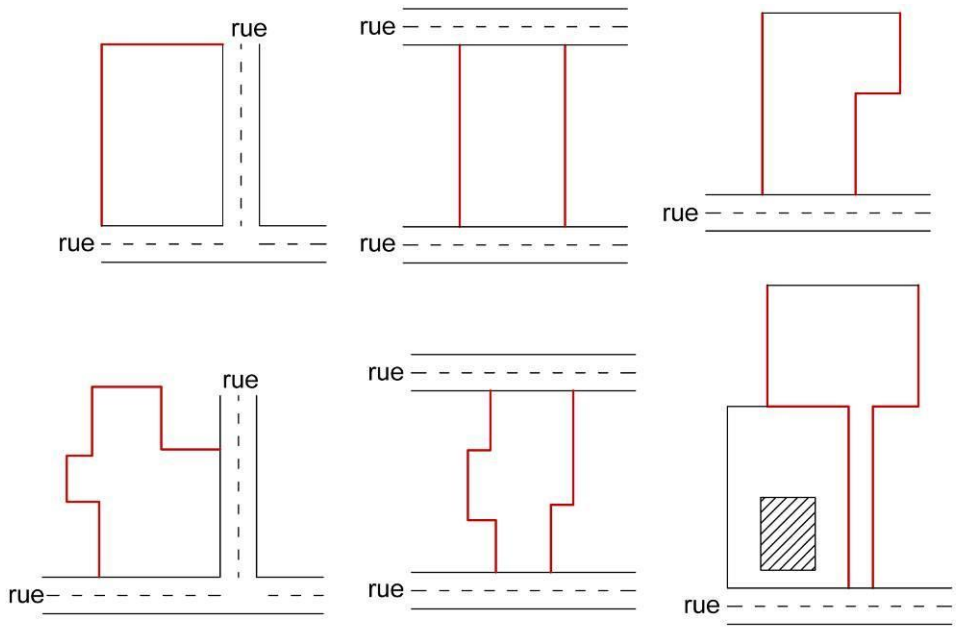
Gabarit
Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

Hauteur de construction
En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux (sauf en secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, où la cote casier est prise comme référence) jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère (toiture terrasse) ou au brisis (toiture Mansart) ou au point le plus haut en cas de toiture arrondie et au faîtage. Les éléments de construction exclus du champ d'application de l'article 10 de la zone concernée ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.
Lorsque le terrain a fait l'objet de travaux (remblais , déblais, exhaussement, affouillement…) d'une telle ampleur que sa morphologie ne peut plus être considérée comme naturel , sa hauteur sera calculée à partir de deux lignes :
-La première reliant le niveau de la voie ou espace public à celui du fond de parcelle (ou alignement le cas échéant)
-La seconde reliant les niveaux des deux limites latérales de parcelles (ou alignements le cas échéant).

Largeur de façade d'un terrain
C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

Limite séparative :
Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).
Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.
Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Les limites séparatives latérales sont représentées en traits rouges sur les schémas suivants.

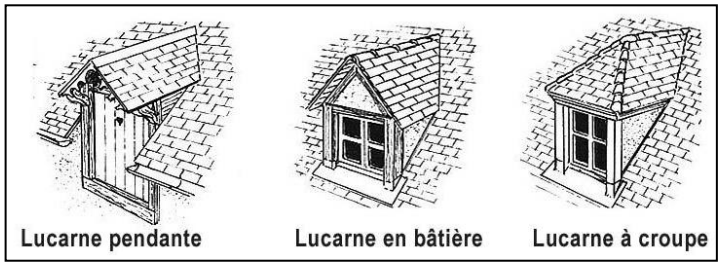


Logement social
Désigne un logement locatif ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif aidé : Prêt Locatif Social - PLS, Prêt Locatif à Usage Social - PLUS, Prêt locatif Aidé d'Intégration - PLAI).

Lotissement
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L. 442-1 du code de l'urbanisme)
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Lucarne
Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.
les 3 types de lucarnes suivants sont recommandés :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Marge de recul
Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement (en bordure d'une voie publique ou privée). Sa largeur se mesure à partir de l'alignement* actuel ou futur.

Marge de retrait
Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives (latérales ou de fond).

Modénature
Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mono-Orienté
Adjectif qui s'applique au logement dont les ouvertures des pièces à vivre sont toutes situées sur une même façade. Le règlement inscrit des contraintes pour les logements dont les ouvertures sont orientées vers le nord (hors sanitaires) : un logement est mono-orienté nord si l'ensemble de ses baies sont orientées dans un faisceau de 45 degrés de part et d'autre de l'axe du nord.

Mutualisation :
La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces…) sont ainsi regroupés, mutualisés, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.
En appliquant à la fois le principe de mutualisation d'un parc de stationnement et celui de banalisation des places, et grâce au principe de foisonnement, on peut optimiser le fonctionnement d'un parking et son dimensionnement. *Voir aussi : Banalisation, Foisonnement.*

Noue
Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Périmètres d'orientation d'aménagement
Les périmètres d'orientation d'aménagement figurent uniquement dans les secteurs couverts par l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) Boule/grands axes.
Ils ont pour objet de circonscrire la surface d'application des orientations d'aménagement.

Place commandée
Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Plantations
Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre, en références aux articles 13 des règlements de chaque zone.

Rampe de parking à double sens alterné :
Emprise de circulation donnant accès à un parking, et dont la largeur ne permet pas à deux véhicules de se croiser, mais qui peut être empruntée dans les deux sens de circulation de façon non simultanée.

Réhabilitation
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Résistance thermique
Notée R, elle exprime la capacité d'un matériau à résister au froid et au chaud. Plus R est élevé, plus le produit est isolant.

Restauration
Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Saillie
Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-windows, auvents, devantures de boutique, ….

Sente
Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Surélévation
Désigne l'extension *(cf. définition)* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface en eau
Une surface est considérée comme « en eau, de type mare » lorsqu'une couche imperméable (argile ou géomembrane) permet la rétention permanente d'eau (notamment les eaux pluviales) et le développement de milieux humides et aquatiques.

Surface de plancher
La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme*). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*
Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain
Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel
Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente ou remanié, il convient de se référer à la définition de la hauteur de construction.

Toiture végétalisée / Végétalisation de toiture
Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

En fonction de l'épaisseur de substrat et du type de plantes choisies, on définit trois types de végétalisation : extensive, semi-intensive et intensive :

- <u>Système extensif</u> : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m² à capacité maximale en eau). Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sècheresse en été, forte pluie en automne…). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sècheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité. Les Sedums constituent toutefois des plantes nectarifères très attractives pour les insectes butineurs. Moyennant la création de zones à gravillons, le Cochevis huppé, pourra éventuellement y nidifier. On pourra également

diversifier les types de végétation, plusieurs offres existant sur le marché. On trouve entre autres des végétations de types :

- « Toundra » constitué principalement d'espèces nordiques (Sedum, Saxifraga, Erica…) ;
- « Garrigue » composé d'espèces méditerranéennes (Thyms sp, Lavandes sp…). particulièrement nectarifère ;
- « Pampa » dominé par des graminées.

Toiture végétalisée avec tapis de *Sedum*
Système extensif (type toundra) - Roissy

Toiture végétalisée
Système extensif (type garrigue)

- <u>Système semi-intensif</u> : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 cm et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m² à capacité maximale en eau. On doit donc s'assurer que les éléments porteurs sont capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture. Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.

Terrasse végétalisée – Système semi-intensif
Grenoble – Crédit agricole

- <u>Système intensif :</u> il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où l'on pourra planter de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

Traitement séquentiel de la façade
Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Transparence (ou percée) visuelle
Disposition architecturale d'une construction ou composition spatiale de l'implantation des bâtiments sur un terrain, de façon à permettre des vues directes vers le cœur d'ilot depuis l'espace public, à hauteur du trottoir (pour les piétons). Ces transparences devront être développées sur le ou les deux premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) ou constituer une interruption toute hauteur du bâti.

Unité commerciale
Il s'agit d'une cellule de vente correspondant à un seul magasin.

Voie publique
Désigne une voie ouverte à la circulation publique, automobile, cyclable ou piétonne, qu'elle appartienne ou non à une entité publique

Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractéristiques de la zone :

La zone UA est une zone urbaine mixte, à dominante d'habitat et de commerce, correspondant principalement au centre ancien de Nanterre.
Les dispositions réglementaires de cette zone prennent en compte les caractéristiques patrimoniales de bâtiments anciens et identitaires du centre.
Pour des motifs tenant d'une part, à la protection de la diversité commerciale et, d'autre part, à la sécurité des personnes et des biens, certaines activités ne peuvent s'exercer dans les constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de commerce, artisanat et services ».
En 2018, 310 commerces sont recensés dans le quartier du centre-ville, représentant 36.5% des commerces de la commune.
Le centre-ville est le pôle commercial majeur de la ville de Nanterre. Il s'agit d'une centralité importante qui dispose de la place du marché et d'une forte concentration de petits commerces. Le pôle est implanté le long de la Place Gabriel Péri, des Rue Henri Barbusse et Maurice Thorez. Il se caractérise par une offre de commerces de proximité diversifiée. On retrouve des petits commerces alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie, traiteurs), des commerces non alimentaires d'équipement de la personne (boutiques de prêt-à-porter), d'hygiène et de soin (coiffeur, pharmacie) et d'équipement de la maison. Enfin, figurent les activités de services, le cinéma de la ville (Les Lumières) et plusieurs restaurants.
La zone UA est ainsi la seule zone de la ville concernée par le linéaires qui a notamment pour objectif de conforter et maîtriser la présence du commerce en ville, dans le but de préserver qualité, diversité et proximité avec les Nanterriens.

Les dispositions du règlement sont complétées par le document « orientations d'aménagement et de programmation » du secteur « Boule-grands axes », aux abords de la place Foch et de la place du Marché.

Dispositions applicables à la zone UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ou de e-commerces*
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un «***linéaire de commerce, artisanat et services en zone UA***» repéré sur les plans de zonage, les changements d'activités, les changements de destination, et l'extension ou la création de locaux aux destinations autres que :
    - les commerces, activités artisanales et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement ;
    - les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
    - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une destination autorisée dans la zone UA ou à l'exploitation d'un service public.

- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

UA 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement :
- d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services en zone UA » repérés sur les plans de zonage, d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des « linéaires de commerce, artisanat et services en zone UA », d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UA 2-2 Les constructions à destination d'habitation : lorsqu'une opération de construction neuve et/ou de changement de destination comprend au moins 1 200 m² de surface de plancher à destination d'habitation, au moins 40% de la surface de plancher totale à destination d'habitation devra être affectée à des logements sociaux*.
Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 40% de la surface de plancher aux logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation prévues dans l'opération d'aménagement.

UA 2-3- Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

UA 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

-Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie carrossable publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

-La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 mètres en cas d'extension ou de démolition / reconstruction **d'une construction existante** et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

-Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 mètres ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- 3 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements.

-L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UA 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UA-4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[1].

UA-4-3 La gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial. »

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément aux règlements, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

[1] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UA-4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UA- 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UA 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies, devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés, tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés **de préférence** au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce :

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.

Dispositions générales

UA 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

UA 6-2 : Au-dessus d'une hauteur de 9 mètres comptés à partir du niveau du trottoir (soit à partir du niveau R+3), un recul total ou partiel du dernier niveau des constructions est autorisé. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 1 mètre.

UA 6-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres.
En cas d'implantation en recul de l'alignement, des transitions peuvent être ménagées entre l'alignement et le recul.

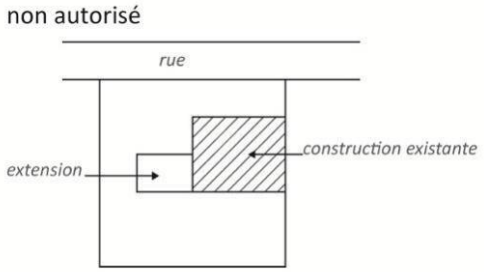
Dispositions particulières

UA 6-4 : Une implantation différente des dispositions fixées aux articles 6-1 à 6-3 ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes*) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UA 11-3.

UA 6-5 : Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UA 6-6 : Les dispositions de l'article UA 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.



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

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur.
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons.

Dispositions générales

UA 7-1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les dispositions suivantes sont applicables :

- Dispositions s'appliquant uniquement dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement* :

Les constructions doivent être obligatoirement implantées sur les deux limites séparatives* latérales dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, afin d'assurer la continuité du front bâti**.** Pour l'application de l'article UA 10-7, l'obligation d'une implantation de la construction sur les deux limites séparatives latérales, ne s'applique pas sur toute la hauteur de la construction.

Une implantation sur une seule limite séparative* latérale sera admise exceptionnellement, si cela est nécessaire pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

Les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative de fond. Elles peuvent également être implantées sur la limite séparative de fond, uniquement si leur hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres à l'égout, au brisis ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite séparative de fond, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade*, avec :

- un minimum de 4,50 mètres, en cas de façade* avec baie(s)*
- un minimum de 3 mètres, en cas de façade sans baie*.

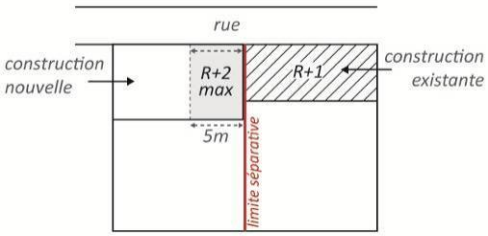
- Dispositions s'appliquant uniquement dans une bande de 10 à 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement* :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites.

Les constructions peuvent également être implantées sur la limite séparative de fond, uniquement si leur hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres à l'égout, au brisis ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

- Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UD, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et profondeur).

- **Dans tous les cas dans la bande de 20 mètres**, lorsque les constructions sont adossées à un bâtiment voisin existant en bon état, ou situées à moins de 8 mètres, mesurés parallèlement par rapport à l'alignement, d'un tel bâtiment, elles ne pourront avoir une hauteur supérieure de plus de 3 mètres par rapport à la hauteur, à l'égout du toit, à l'acrotère ou au brisis, du bâtiment existant, sur une longueur minimale de 5 mètres par rapport à ladite limite séparative latérale**.**



En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et/ou de fond, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade* avec :
- un minimum de 6 mètres, en cas de façade* avec baie(s) *,
- un minimum de 3 mètres en cas de façade* sans baie*.

En cas de retrait total ou partiel du ou des deux derniers niveaux par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance de retrait de chaque niveau concerné, mesurée en tout point, doit être au moins égale à la hauteur du ou des deux derniers niveaux implantés en retrait.

UA 7-2 Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions dont la hauteur* n'excède pas 6 mètres à l'égout, au brisis et à l'acrotère, et 8 mètres au faîtage*, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites.

Les constructions dont la hauteur* est supérieure à 6 mètres à l'égout, au brisis ou à l'acrotère et/ou supérieure à 8 mètres au faîtage doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, sauf si elles s'adossent à un bâtiment voisin existant en bon état et à condition de ne pas dépasser les dimensions (hauteur et longueur) de la façade* existante à laquelle elles s'adossent.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond, uniquement si elles s'adossent à une construction voisine existante en bon état, et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout, au brisis et à l'acrotère, et de 8 mètres au faitage.

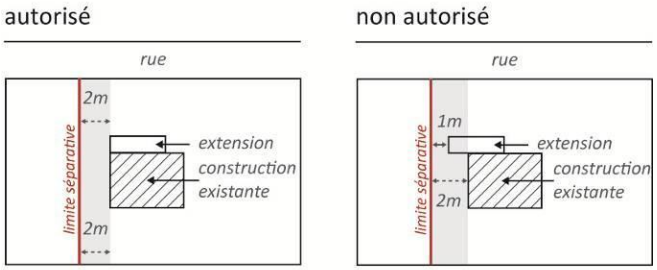
Pour respecter les formes bâties traditionnelles du centre ancien et prendre en compte la biodiversité, l'implantation préférentielle des bâtiments devra permettre la constitution d'espaces libres d'un seul tenant en cœur d'ilot, et / ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur un terrain voisin.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et/ou de fond, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à leur hauteur de façade* moins 2 mètres avec :
- un minimum de 6 mètres, en cas de façade* avec baie(s) *,
- un minimum de 3 mètres en cas de façade* sans baie*.

UA 7-3 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UA 7-4 Les dispositions relatives aux distances minimales par rapport aux limites séparatives en cas d'implantation en retrait figurant aux articles UA 7-1 et UA 7-2 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions des articles 7-1 ou 7-2. Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.



UA 7-5 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

UA 7-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UA 7-7 Une implantation différente des dispositions fixées aux articles 7-1 à 7-4 est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

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

Champ d'application :

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons et escaliers d'accès.

Dispositions générales

UA 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance, mesurée perpendiculairement, séparant les façades* doit être au moins égale en tous points à :

- la hauteur de la façade la plus haute moins 2 mètres avec un minimum de 6 mètres si l'une ou les deux façades ont des baies
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres si les façades n'ont pas de baies

Dispositions particulières

UA 8-2 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes* et/ou des ouvrages techniques, ne dépasse pas 2,60 mètres à l'égout, au brisis et à l'acrotère, et 5 mètres au faîtage, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes* ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes* et les ouvrages techniques.

UA 8-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UA 9-1 A l'intérieur d'une bande 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement* : il n'est pas fixé de règle.

UA 9-2 Au-delà de la bande de 20 mètres, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 50% de la superficie du terrain* située au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur pour les constructions d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout, au brisis et à l'acrotère, et dédiées exclusivement au commerce et/ou à l'artisanat.
- 25% de la superficie du terrain* située au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur dans les autres cas.

UA 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UA 11-1.
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions.
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur* par rapport à l'alignement* opposé et la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

UA 10-1 La hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage) plus 2 mètres.

Pour les constructions comprenant un rez-de-chaussée affecté à une activité permise dans le « linéaire de commerce, artisanat et services », à condition que la hauteur de ce rez-de-chaussée soit égale ou supérieure à 3,50 mètres, la hauteur* maximale sera limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* existant ou projeté, plus 3 mètres.

Pour les constructions comprenant une activité permise dans le « linéaire de commerce, artisanat et services » sur les deux premiers niveaux, à condition que la hauteur soit égale ou supérieure à 7 mètres, la hauteur* maximale sera limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* existant ou projeté, plus 4 mètres.

Hauteur* maximale autorisée :

UA 10-2 A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*, la hauteur* des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 17 mètres au faitage.
- 16 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 18 mètres au faitage pour les constructions dont le premier niveau (rez-de-chaussée) est affecté à une activité commerciale ou artisanale et à condition que ce niveau ait une hauteur supérieure à 3,50 mètres.
- 17 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 19 mètres au faitage pour les constructions dont les deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et premier niveau) sont affectés à une activité commerciale ou artisanale et à condition que chacun des deux niveaux ait une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

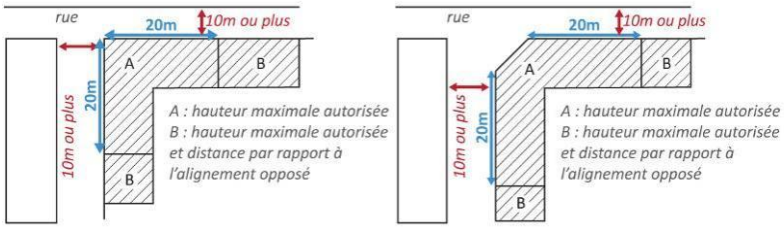
UA 10-3 Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement*, la hauteur* des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

UA 10-4 Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres.

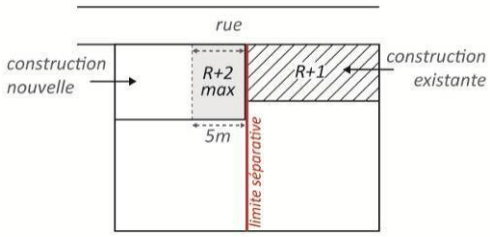
Dispositions particulières

UA 10-5 La hauteur des constructions sur les terrains ayant une façade en vis à vis de la rue Volant est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

UA 10-6 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, seule la hauteur maximale autorisée s'applique sur les 20 premiers mètres de la construction, comptés à partir de l'angle de la construction. Cette règle s'applique par rapport à chaque voie bordant la construction.
La longueur de 20 mètres est réduite à 16 mètres le long d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres.



UA 10-7 Dans le respect de la hauteur totale maximale fixée ci-dessus, si une construction nouvelle s'adosse à une construction voisine existante en bon état, ou s'implante à moins de 8 mètres de celle-ci, mesurés parallèlement par rapport à l'alignement, une différence maximale de 3 mètres de hauteur entre les deux constructions est autorisée, sur une largeur de façade minimum 5 mètres. Cette différence maximale de hauteur est portée à 6 mètres pour les constructions sur des terrains situés à l'angle de deux voies.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 mètres de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1 mètre par rapport au nu de la façade.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.
La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UA 11-2 Toitures :

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées, à hauteur de 90% minimum de leur surface, de façon suivante :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Les toitures à pentes : Pour les bâtiments existants anciens, en cas de réalisation de lucarnes, seules les lucarnes* traditionnelles sont autorisées (lucarne à deux pans dite en bâtières, lucarne à croupe dite capucin, lucarne à demi-croupe, lucarne pendante…). Elles doivent être d'une largeur maximale d'un mètre entre les pieds droits et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures arrondies sont interdites

UA 11-3 Façades* :

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Pour les bâtiments comportant des parties non contiguës, lorsqu'au moins une partie du bâtiment est affectée à l'habitat collectif et comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* en tous points des parties non contigües doit être égale à la hauteur de la façade* la plus haute, moins deux mètres, avec un minimum de 6 mètres. La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UA 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UA 11-5 Eléments de modénatures :

Les façades* visibles depuis l'emprise publique doivent obligatoirement comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les volets roulants sont interdits sur les façades* visibles depuis l'emprise publique.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UA 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UA 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UA 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UA 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UA 11-10 Clôtures et portails :

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*. Il est recommandé une partie ajourée.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétales ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

UA 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au présent règlement **(prescriptions)**

Règles générales : L'architecture et la volumétrie de ces constructions, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour les façades de qualité doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
  -
- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UA 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :
- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UA 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UA 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

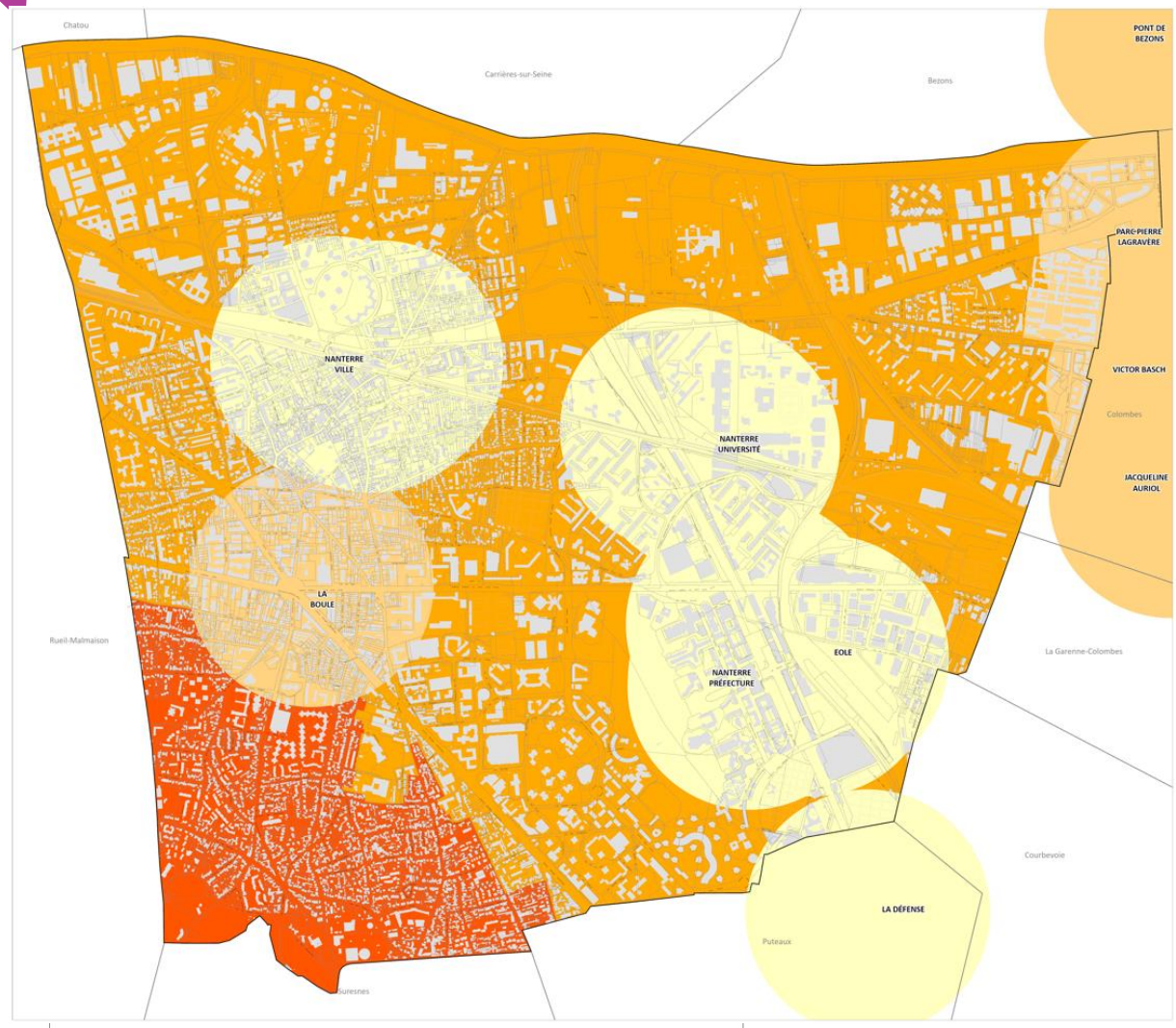
Aucune norme minimale n'est imposée si le terrain est d'une surface inférieure à 150m².

Dans les autres cas, il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle ou extension de construction, de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Logements sociaux Zone 1 Zone 2 et 3 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	0,8 place / logement 0,5 place / logement 0,7 place / logement 1 place / 180 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Commerces situés sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» des rues Maurice Thorez et Henri Barbusse: - Jusqu'à 1000 m² de Surface de plancher (SP) - De 1001 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	Pas de norme minimale 1 place/50 m² de SP 1 place/35 m² de SP	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Hébergement hôtelier	0,15 place / chambre	0,4 place / chambre
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-après des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

Pour toute opération, un « bonus vélos » pourra s'appliquer :
Le nombre minimal de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pourra être diminué, à condition que pour chaque place non réalisée soit prévue une surface de 5m² de locaux pour les vélos supplémentaire (cf. article 12-2.1 suivant).

UA 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Dans le cas d'opérations de réhabilitation*, y compris celles qui nécessitent une partie démolition-reconstruction et/ou des constructions supplémentaires, ou de résorption de l'habitat insalubre les normes spécifiques ci-dessous s'appliquent en fonction de la surface de plancher* totale obtenue après travaux :

- - jusqu'à 500m² de surface de plancher* : aucune norme.
- - de 500m² à 1000m² de surface de plancher*: 25% de la norme
- - au-delà de 1000m² de surface de plancher* : 50% de la norme

Aucune norme minimale n'est imposée dans l'un des cas suivants :

- si la surface de plancher totale obtenue après travaux est inférieure ou égale à 500m² de surface de plancher.
- quelle que soit la surface de plancher* obtenue après travaux ; si le terrain :
  - présente une façade sur rue d'une longueur inférieure à 10 mètres ;
  - ou est desservi par une voie de moins de 6 mètres de large ;
  - ou a une superficie inférieure à 300 m².

UA 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:
- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UA 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UA 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et extension de constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	**Norme Plancher**	**Norme Plafond**
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UA 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UA12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0,75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour toute opération, un « bonus vélos » pourra s'appliquer :
Le nombre minimal de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pourra être diminué, à condition que pour chaque place non réalisée soit prévue une surface de 5m² de locaux pour les vélos supplémentaire.
Les surfaces de locaux pour les vélos, créées par l'application du bonus, devront impérativement se situer en rez-de-chaussée, outre le respect des conditions d'aménagement stipulées au 12-2. Cette diminution se fera dans une limite de 10% du nombre de places minimal à réaliser.

UA 12-2.2 – <u>Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation</u>

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

<u>UA 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :</u>

<u>UA 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :</u>

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations,

hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UA 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UA 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

Dans la bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*: aucune règle n'est fixée.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, 60% minimum de la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres doit être traitée en espaces verts. Parmi ces espaces verts, 40% minimum doit être traités en espaces verts de pleine terre.

Dans le cas où la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres ne contient que des constructions dédiées au commerce ou à l'artisanat visées à l'article UA 9-2 : 40% minimum de la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres doit être traitée en espaces verts.
Parmi ces espaces verts, 25% minimum doit être traités en espaces verts de pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés le long des rues Thorez, Barbusse et Stalingrad et bordés par le linéaire de commerce, artisanat et services.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UA 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre*	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
4ème grandeur / petit développement	1 arbre / **50 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 50 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes à feuillage persistant dans la composition des haies.

Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

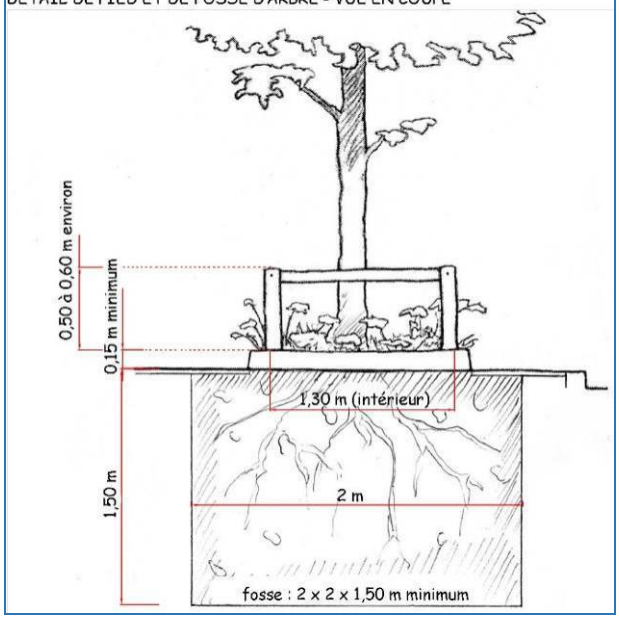
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

UA 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

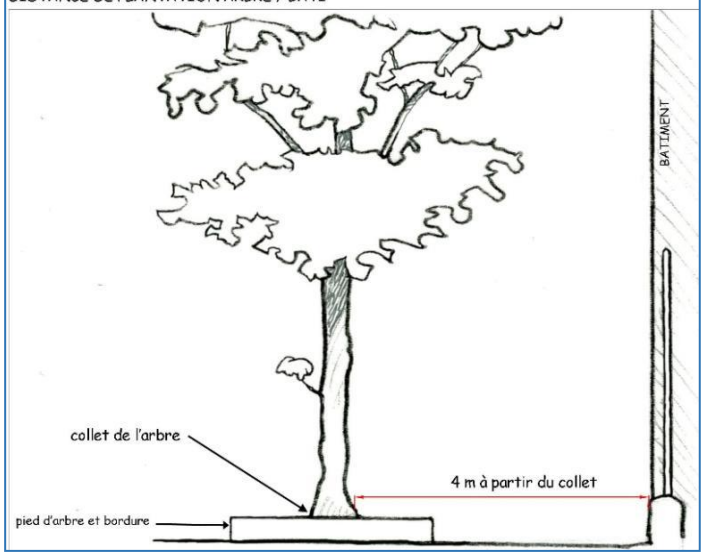
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.

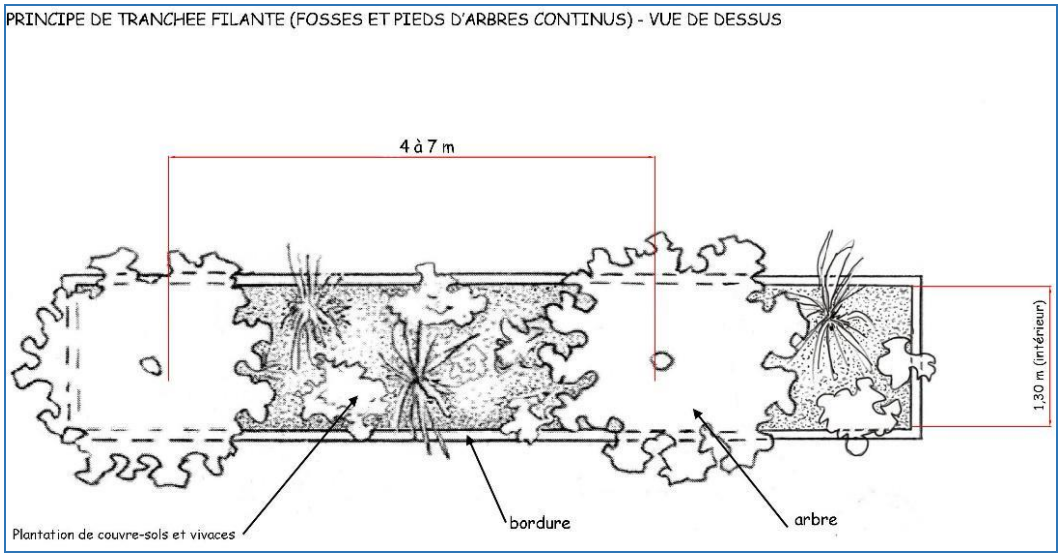
DETAIL DE PIED ET DE FOSSE D'ARBRE - VUE EN COUPE



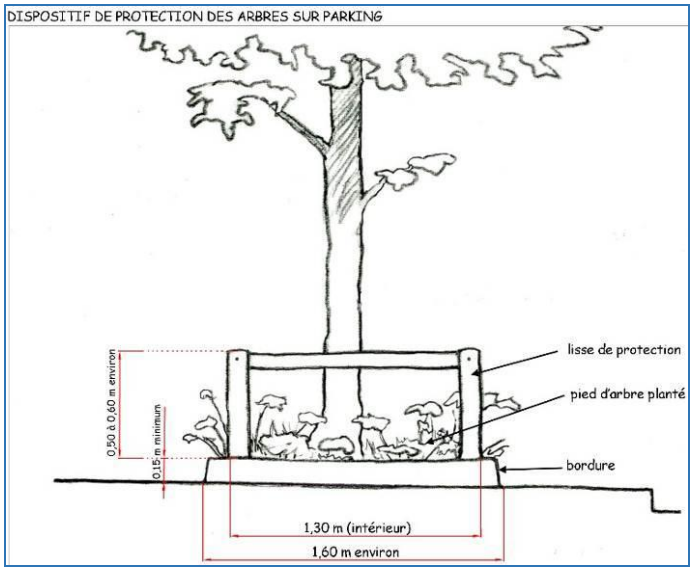
DISTANCE DE PLANTATION ARBRE / BATI



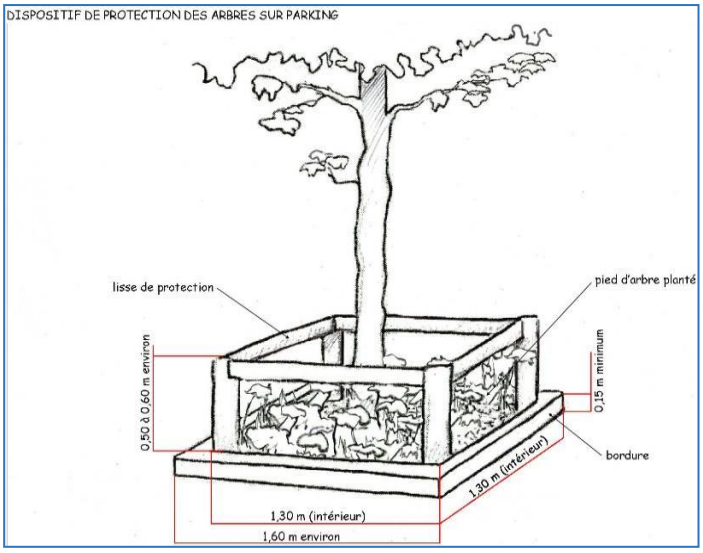
PRINCIPE DE TRANCHEE FILANTE (FOSSES ET PIEDS D'ARBRES CONTINUS) - VUE DE DESSUS



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



UA 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie, cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétal des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

UA 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	**U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]***	**R : Résistance thermique [m².K/W]****
	Mur	Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5
S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment	Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs		

Critère d'Analyse	Objectifs
Chauffage	En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%. En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.
Refroidissement	Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.
Ventilation	Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9. Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.
Eclairage non résidentiel	La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux. Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)

UA 15.2 – Construction de bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée.

Critère d'Analyse	Objectifs
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

Caractéristiques de la zone
La zone UB est une zone urbaine mixte, mélangeant la fonction résidentielle de différentes typologies, différentes vocations économiques, des linéaires de commerces, et des équipements d'intérêt collectif de proximité.
Cette zone comprend en outre trois secteurs spécifiques :

- ***Secteurs UBa*** *: aux abords de grands axes structurants, l'objectif est de favoriser le développement de nouvelles constructions avec des objectifs qualitatifs d'insertion urbaine et de mixité des constructions.*
- ***Secteur UBb*** *: dans le secteur de Nanterre Préfecture au sein du quartier parc Nord qui avait fait l'objet d'une opération d'ensemble*, l'objectif est de favoriser le développement de la mixité logement/bureau, le renouvellement et l'amélioration des constructions.*
- ***Secteur UBd :*** *correspondant à la ZAC Rouget de Lisle, il fait l'objet d'un règlement distinct (cf. chapitre suivant).*

Les dispositions du règlement sont complétées par le document « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) pour les secteurs « Boule-grands axes » et « Gare Nanterre-Ville - République ».

Dispositions applicables à la zone UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination de e-commerces*.
- Les logements cumulant les caractéristiques suivantes : situés en rez-de-chaussée de constructions implantées à l'alignement, sur les avenues Clemenceau, Joffre, Lénine et Joliot-Curie, et mono-orientés* vers le nord.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers, à l'exception de ceux nécessaires à un service public ou à une activité d'intérêt général.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UB ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

UB 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services » repérés sur les plans de zonage et règlement graphique, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des «linéaires de commerce, artisanat et services», en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UB 2 -2 Les constructions à destination d'habitation : lorsqu'une opération de construction neuve et/ou de changement de destination comprend au moins 1 200 m² de surface de plancher à destination d'habitation, au moins 40% de la surface de plancher totale à destination d'habitation devra être affectée à des logements sociaux*.
Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 40% de la surface de plancher aux logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation prévues dans l'opération d'aménagement.

UB 2 -3- Les constructions à destination de commerces sont autorisées à condition de ne pas excéder 800m² de surface de plancher par unité commerciale. Cette surface maximum est portée à :
- 1 200 m² avenue Vladimir Ilitch Lénine.
- 2000 m² dans le périmètre opérationnel N°2a. de l'OAP « Boule-Grands axes ».
- 2500 m² dans les périmètres d'orientation et d'aménagement N°4a et 4b. de l'OAP « Boule-Grands axes ».

UB 2-4 Autres dispositifs spécifiques à l'OAP « Boule Grands Axes » :
Dans les périmètres d'orientation et d'aménagement N°3a, 3c, 3d, et 3e, au moins 40% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions, devront être affectés à la destination d'artisanat et/ou de bureaux et/ou de commerce et/ou d'industrie, à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Dans le périmètre d'orientation et d'aménagement N°1a, au moins 25% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions, devront être affectés à la destination d'artisanat et ou de bureaux et/ou de commerce, à l'échelle de l'opération d'ensemble.

UB 2-5- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

UB 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

- La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

- Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès tous les 15m de façade sans dépasser un total de 3 accès carrossables par terrain
- Sur les avenues Lénine, Joffre, Clemenceau, République, Commune de Paris, Joliot Curie, Benoît Frachon, un seul accès carrossable est autorisé par tranche complète de 30 m de façade*, sans dépasser 2 accès par terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements.

-L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;

- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UB 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UB 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[2].

UB 4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'air libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

[2] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas, des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UB 4-4. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UB 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UB 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Les surfaces de locaux de stockage des conteneurs à déchets des commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris seront déterminées en fonction des besoins et suivant l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;

dans le cas de constructions édifiées en recul :

- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage.
- les escaliers d'accès et les perrons.

Dispositions générales

UB 6-1 En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement sauf :

- sur l'Avenue Lénine où l'implantation devra obligatoirement respecter un recul minimum de 4 mètres ;
- si des prescriptions différentes sont inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Boule-grands axes ».

UB 6-2 En secteur UBa les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en respectant un recul minimum de 4 mètres sauf :

- Pour les terrains ayant une façade sur l'avenue du Maréchal Joffre (tronçon entre la place de la Boule et la rue de Chanzy, côté Nord-Ouest de l'avenue uniquement), où un recul minimum de 1,50 mètre est imposé pour les parties de construction situées au-dessous de 6 mètres de hauteur depuis le niveau du trottoir (R et R+1).
- sur l'Avenue Joliot Curie, où un recul minimum de 4 mètres est imposé,
- Sur l'Avenue Lénine, où les constructions doivent être implantées à l'alignement
- si des prescriptions différentes sont inscrites dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Boule-grands axes ».

UB 6-3 En secteur UBb les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou avec un recul minimum de 4 mètres

UB 6-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

UB 6-5 Dans tous les cas, au-delà d'une hauteur de 9 mètres comptés depuis le niveau du trottoir, un recul partiel ou complet de façade est autorisé pour le ou les deux derniers niveaux. La profondeur de ce recul devra être d'un mètre minimum.

Dispositions particulières

UB 6-6 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction mitoyenne, en bon état, sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UB 11-3.

UB 6-7 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UB 6-8 Les dispositions des articles UB 6-1 à UB 6-3 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

<u>Dans une bande de 22 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement*</u>

UB 7-1 Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales,
- soit en tout ou partie sur une limite ou les deux limites séparatives latérales.
- Une implantation en limite de fond est permise uniquement si le terrain a une profondeur inférieure ou égale à 22 mètres comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement.

UB 7-2 En cas d'implantation en limite séparative

En cas de retrait total ou partiel du ou des derniers niveaux par rapport à une ou plusieurs limites séparative~~s~~. Dans ce cas, la distance de retrait de chaque niveau concerné, mesurée en tout point, doit être au moins égale à la hauteur du ou des deux derniers niveaux implantés en retrait. La façade en retrait pourra comporter des baies.

UB 7-3 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance, mesurée en tout point, au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade* avec :

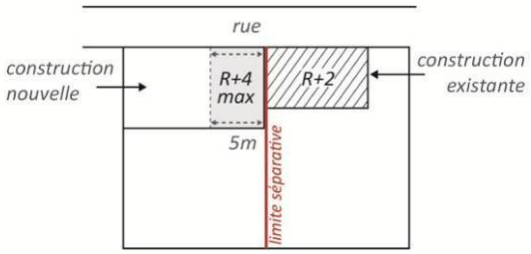
- pour les constructions de plus de 9 m de hauteur à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère et 12 m au faitage:
  - un minimum de 8 m, en cas de façade avec baie(s) *,
  - un minimum de 6 m en cas de façade sans baie.

Cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre d'orientation et d'aménagement 2a de l'OAP Boule/Grands Axes

- pour constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 12 m au faitage
  - un minimum de 6 m, en cas de façade avec baie(s) *,
  - un minimum de 3 m en cas de façade sans baie.

Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé en zone UD, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à celles de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et profondeur) sur une longueur minimale de 5 mètres, sauf dans le périmètre d'orientation et d'aménagement secteur n°4 Foch/Lénine de l'OAP Boule Grands Axes.

Dans les autres cas, lorsque les constructions sont adossées à un bâtiment voisin existant en bon état ou situées à moins de 8 mètres d'un tel bâtiment, mesurés parallèlement par rapport à l'alignement, elles ne pourront avoir une hauteur supérieure de plus de 6 mètres (soit deux niveaux) par rapport audit bâtiment existant, sur une longueur minimale de 5 mètres par rapport à ladite limite séparative latérale**.**



<u>Au-delà d'une bande de 22 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement*</u>

UB 7- 4 Les dispositions suivantes sont applicables :

- Les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur* n'excède pas 6 mètres à l'égout au brisis à l'acrotère et 9 mètres au faîtage* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout, au brisis, à l'acrotère et 9 mètres au faîtage doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Néanmoins, elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales si elles respectent une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout, au brisis et à l'acrotère, et de 12 mètres au faitage et s'adossent à un ou des bâtiments voisins existants en bon état dont la façade située en limite séparative a des dimensions au moins équivalentes (hauteur et longueur). .
- Seules les constructions n'excédant pas 2,60 mètres à l'égout du toit et/ou au brisis et/ou à l'acrotère, et 3 mètres au faitage, peuvent être implantées sur la limite séparative de fond. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes.

UB 7-5 En cas d'implantation en retrait

- **par rapport aux limites séparatives latérales,** les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à leur hauteur de façade* moins deux mètres avec **:**
  - un minimum de 6 mètres, en cas de façade* avec baie(s) *,
  - un minimum de 3 mètres en cas de façade* sans baie*.
- **par rapport aux limites séparatives* de fond,** les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à leur hauteur de façade* avec **:**
  - un minimum de 6 mètres, en cas de façade avec baie(s)*,
  - un minimum de 3 mètres en cas de façade sans baie.

  Cette règle ne s'applique pas au périmètre d'orientation et d'aménagement n° 2a de l'OAP « Boule – Grands axes » (cf. document des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

<u>Dans tous les cas</u>

UB 7-6 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UB 7-7 Les dispositions relatives aux distances minimales par rapport aux limites séparatives en cas d'implantation en retrait figurant aux articles UB 7-2 et UB 7-4 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant, entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions des articles UB 7-1 à UB 7-4.
Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.

UB 7-8 Une implantation différente des dispositions fixées aux articles 7-1 à 7-4 est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- si les constructions et installations sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris. Dans ce cas, elles peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UB 7-9 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UB 6 s'appliquent.

UB 7-10 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Champ d'application :
Des constructions reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

Dispositions générales

UB 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale à :

- si 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies*, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur* de la façade* la plus haute moins 2 mètres, avec un minimum de 8 mètres. Dans le périmètre d'orientation et d'aménagement n° 2a de l'OAP Boule Grands- axes, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute.
- si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si aucune des façades* ne comporte de baie*, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

UB 8-2 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UB 8-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UB 9-1 A l'intérieur d'une bande 22 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement* :
L'emprise maximale des constructions est fixée à 60% de cette partie du terrain sauf :

- **en secteur UBa**, elle est fixée à 65 % de cette partie du terrain.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, elle est fixée à 75% de cette partie de terrain sur une longueur de terrain de 35 mètres à compter de l'angle

Le long des axes et places suivants, il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou parties de constructions d'une hauteur comprise entre 3,50 mètres et 5 mètres , si ces surfaces sont dédiées au commerce ou à l'artisanat, ainsi qu'aux accès et aux locaux de services (vélos, poubelles, etc…) des locaux situés aux autres niveaux de la construction et occupent au minimum 50% de la surface du rez de chaussée de la construction.

Avenue Lénine	**Avenue de la République**	**Place de la Boule**
Avenue du Maréchal Joffre	**Avenue de la Commune de Paris**	**Rue Sadi Carnot** (entre la rue des Carriers et l'Avenue Clémenceau)
Avenue Clémenceau	**Avenue Benoît Frachon**	
Place Foch	**Rue Salvador Allende**	

UB 9-2 Au-delà de la bande de 22 m comptés perpendiculairement à l'alignement* :

- l'emprise maximale des constructions est fixée à 30 % de cette partie du terrain ;
- En secteur UBa : elle est fixée à 35 % de cette partie du terrain.

Dispositions particulières :

UB 9-3 : En secteur UBb, il n'est pas fait application des articles UB9-1 et UB9-2**.** L'emprise maximale des constructions y est fixée à 80 % de la surface totale du terrain

UB 9-4 : Sur les périmètres d'orientation et d'aménagement 2a et 4a de l'OAP « Boule grands axes », il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou parties de constructions d'une hauteur comprise entre 3,50 m et 5m , si ces surfaces sont dédiées au commerce et à l'artisanat, ainsi qu'aux accès et aux locaux de services (vélos, poubelles, etc…) des locaux situés aux autres niveaux de la construction.

UB 9-5. Si un terrain est concerné par plusieurs règles exposées dans les articles précédents, il sera fait application de la règle générant le taux maximal d'emprise au sol.

UB 9-6 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UB 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient ou implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il existe des indications particulières sur le document d'orientation et de programmation. Dans ce cas, celles-ci devront être respectées

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur* par rapport à l'alignement* opposé et la hauteur maximale autorisée.

<u>Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</u>

UB 10-1 La hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage) plus 2 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre d'orientation et d'aménagement N° 2a de l'OAP Boule-Grands axes.

<u>Hauteur* maximale autorisée :</u>

UB 10-2 A l'intérieur d'une bande de 22 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement*, la hauteur* des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne pourra dépasser :

En zone UB:

- 18 m à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 20 mètres au faitage
- 19 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 21 mètres au faitage pour les constructions dont le premier niveau (rez-de-chaussée) est affecté à une activité commerciale ou artisanale et à condition que ce niveau ait une hauteur supérieure à 3,50 mètres sous plafond ou soit affecté à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

En secteur UBa :

- 18 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 20 mètres au faitage
- 19 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 21 mètres au faitage pour les constructions dont le premier niveau (rez-de-chaussée) est affecté à une activité commerciale ou artisanale et à condition que ce niveau ait une hauteur supérieure à 3,50 mètres sous plafond ou est affecté à un CINASPIC.
- Pour les constructions implantées le long des avenues Vladimir Ilitch Lénine, Georges Clémenceau, du Maréchal Joffre, Frédéric et Irène Joliot-Curie, République et des places de la Boule et Foch, la hauteur maximale à l'acrotère précitée est majorée de 3 mètres supplémentaires à condition que le dernier niveau de la construction soit implanté en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue. Dans ce cas, le dernier niveau des autres façades pourra également être implanté en retrait de deux mètres minimum, par rapport au nu de la construction.

- La hauteur maximale est portée à 37 mètres à l'acrotère sur le périmètre d'orientation et d'aménagement 2a de l'OAP « Boule Grands axes », dans une bande de 40 mètres comptés à partir de la place de la Boule et à 25 mètres sur le reste du périmètre, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation « Boule-grands axes

UB 10-3 Au-delà d'une bande de 22 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement*, la hauteur* des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

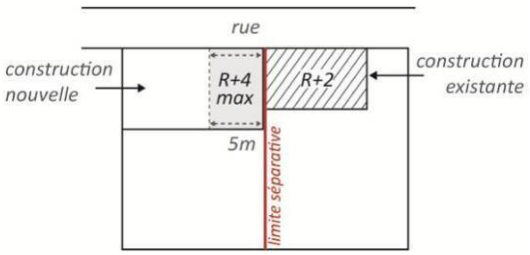
En secteur UBa, la hauteur maximale à l'acrotère précitée est majorée de 3 mètres supplémentaires à condition que le dernier niveau de la construction soit implanté en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la construction.

UB 10-4 En secteur UBb, la hauteur* des constructions ne pourra dépasser 31 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère.

Dispositions particulières

UB 10-5 La hauteur des constructions (hors périmètre d'orientation et d'aménagement N° 4c,4e et 4f de l'OAP Boule/grands axes) le long de la rue des Suisses, de l'avenue Félix Faure, de la rue Pierre Curie, de la rue du Bois, de la rue du Vieux-Pont, de la rue Lamartine, de la rue Raymond Poincaré, et de la rue du Mans est limitée à 9 mètres de hauteur à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

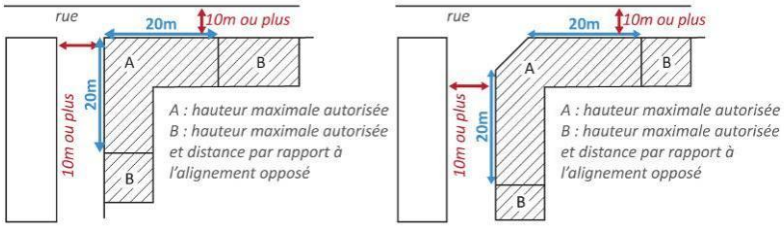
UB 10-6 Dans la bande de 22 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, et dans le respect de la hauteur totale maximale fixée ci-dessus, si une construction nouvelle s'adosse à une construction voisine existante en bon état, ou s'implante à moins de 8 mètres de celle-ci, mesurés parallèlement par rapport à l'alignement, seule une différence maximale de 6 mètres de hauteur (soit deux niveaux) entre les deux constructions est autorisée, sur une largeur de façade minimum de 5 mètres et sur toute la profondeur de la construction en limite séparative.



UB 10-7 En secteur UBa et UBb, sur les terrains implantés le long des axes et places suivants, la hauteur du niveau du rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement ne peut être inférieure à 3,50 mètres sous plafond. :

Avenue Lénine	Avenue de la République	Rue Salvador Allende
Avenue du Maréchal Joffre	Avenue de la Commune de Paris	Place de la Boule
Avenue Clémenceau	Avenue Benoît Frachon	Rue des trois Fontanot
Avenue Joliot Curie	Boulevard Pesaro	Rue Sadi Carnot (entre la rue des carriers et l'Avenue Clémenceau)
Place Foch		

UB 10-8 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, seule la hauteur maximale autorisée s'applique sur les 20 premiers mètres de la construction, comptés à partir de l'angle de la construction. Cette règle s'applique par rapport à chaque voie bordant la construction.
La longueur de 20 mètres est réduite à 16 mètres le long d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres.



ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UB 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 1 mètre de profondeur en débord de l'alignement. Cette disposition ne s'applique dans le périmètre d'orientation d'aménagement n° 2a de l'OAP Boule / grands axes.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UB 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* : En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 90% minimum de façon suivante :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

Les toitures à pentes : Pour les bâtiments existants anciens, en cas de réalisation de lucarnes, seules les lucarnes* traditionnelles sont autorisées (lucarne à deux pans dite en bâtières, lucarne à croupe dite capucin, lucarne à demi-croupe, lucarne pendante…). Elles doivent être d'une largeur maximale d'un mètre entre les pieds droits et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures arrondies sont fortement déconseillées.

UB 11-3 Façades*

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par :

-A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les constructions implantées à l'alignement et sur toute la hauteur pour les constructions implantées en recul, par :

- des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.

- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

-Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres :

- ce traitement architectural séquentiel est obligatoire. Des transitions entre les séquences pourront être ménagées entre l'alignement et le recul de 4m.
- une variation de l'épannelage doit être recherchée.

-Le retrait total ou partiel du ou des deux derniers niveaux de la façade est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant. Dans ce cas la profondeur du recul est de minimum 1.00m.

-Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

-Dans les périmètres d'orientation d'aménagement de l'OAP Boule-Grands axes, pour les constructions implantées dans la bande des 22 m, la transparence visuelle est obligatoire en cas de prescriptions graphiques.

-Pour les bâtiments comportant des parties non contiguës et pour les parties en vis-à-vis d'un même bâtiment, lorsqu'au moins une partie du bâtiment est affectée à l'habitat collectif, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* en tous points :

- si les 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies*, la distance minimale à respecter correspond aux deux tiers de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si aucune des façades* ne comporte de baie* ou si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

Cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre d'orientation d'aménagement n°2a de l'OAP Boule / grands axes

La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UB 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UB 11-5 Eléments de modénatures :

Pour les façades* visibles depuis l'emprise publique il est recommandé que les façades comportent des modénatures telles que des bandeaux, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou volets coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique ou environnemental (modulation des apports solaires), et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UB 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UB 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UB 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UB 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UB 11-10 Clôtures et portails :

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

La création de portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*. Il est recommandé une partie ajourée.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

UB 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
  -
- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
- Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UB 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :
- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques, sauf pour les gares du réseau de transport public du Grand Paris.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UB 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UB 12-1.1 Dispositions générales

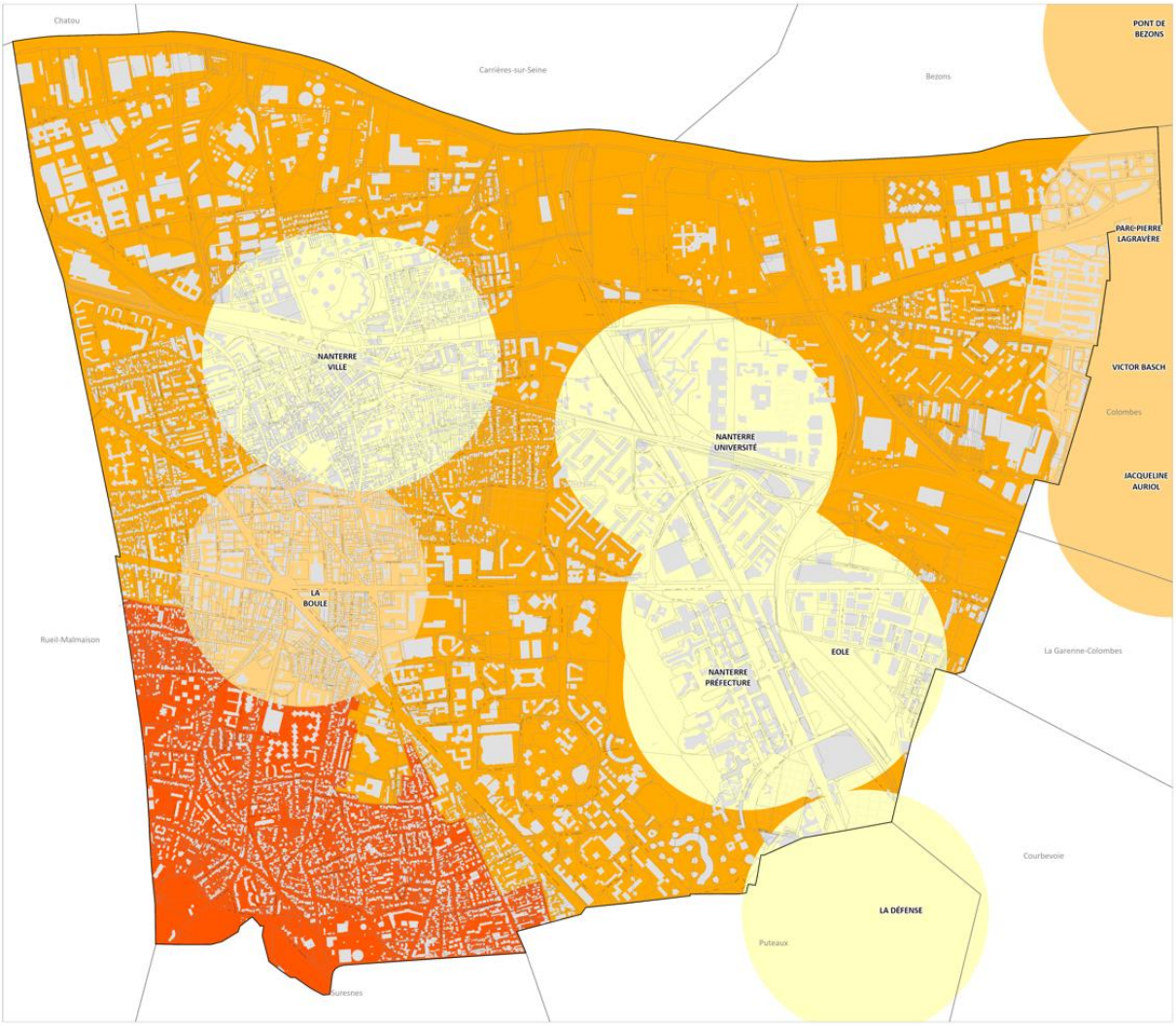
- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.
-

UB 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle ou, extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Destination de la construction	**Norme Plancher (minimum)**	**Norme Plafond (maximum)**
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UB 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UB 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UB 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UB 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles. et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	Norme Plancher	Norme Plafond
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UB 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UB 12-2.1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'aux commerces situés au sein des gares.

UB 12-2.2 – <u>Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation</u>

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

<u>UB 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :</u>

<u>UB 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :</u>

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

UB 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UB 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

En zone UB hormis le secteur UBb :

- **Dans la bande de 22 mètres** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement*, au moins 20% de cette partie du terrain doit être traitée en espaces verts, à l'exception des terrains situés en secteur UBa et des terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques, où 15% de cette partie du terrain doit être traitée en espaces verts. Cependant, cette règle n'est pas applicable dans le cas de terrains comprenant une construction à destination de commerce ou artisanat visée à l'article UB 9-1.

- **Au-delà de la bande des 22 mètres** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, 50% minimum de la partie du terrain située au-delà de la bande des 22 mètres doit être traitée en espaces verts. Parmi ces espaces verts, 35% minimum doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Cependant, cette règle n'est pas applicable dans le cas de terrains comprenant une construction à destination de commerce ou artisanat visée à l'article UB 9-4.

Dans tous les cas, si un terrain est concerné par l'application de plusieurs normes d'espaces verts telles que définies ci-dessus, c'est la norme imposant le moins d'espaces verts qui s'applique.

En secteur UBb :

Au moins 10% de de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans l'ensemble de la zone UB :
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement n°2a de l'OAP Boule/Grands Axes, les toitures végétalisées* semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UB 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre*	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
3ème grandeur / moyen développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

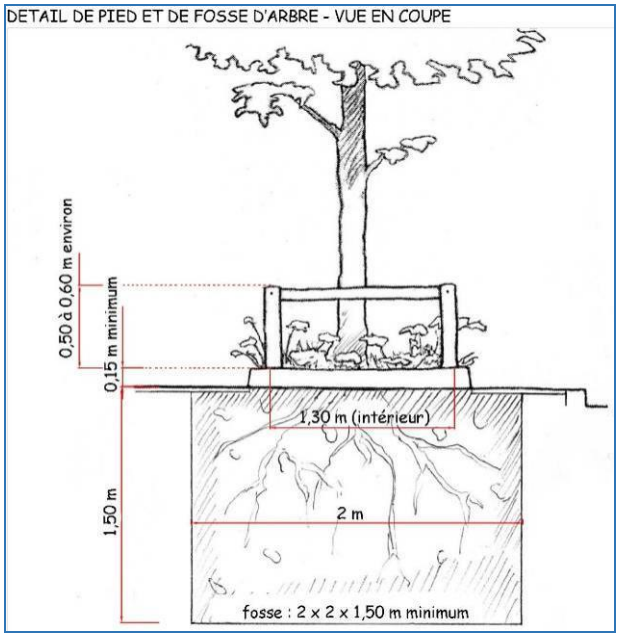
Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

UB 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

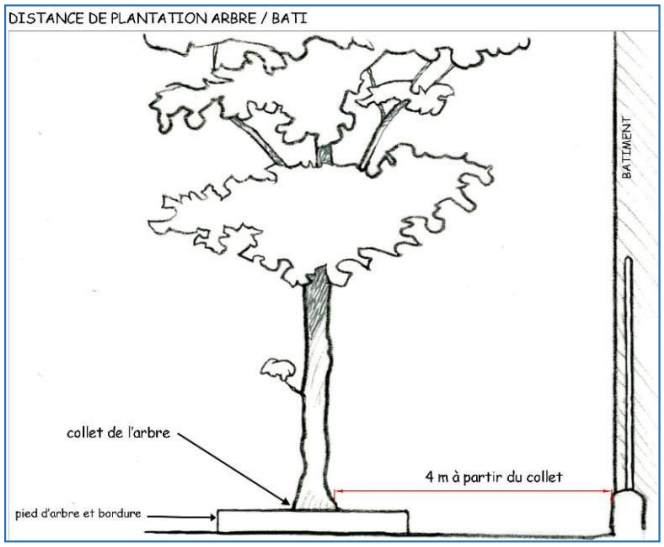
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.

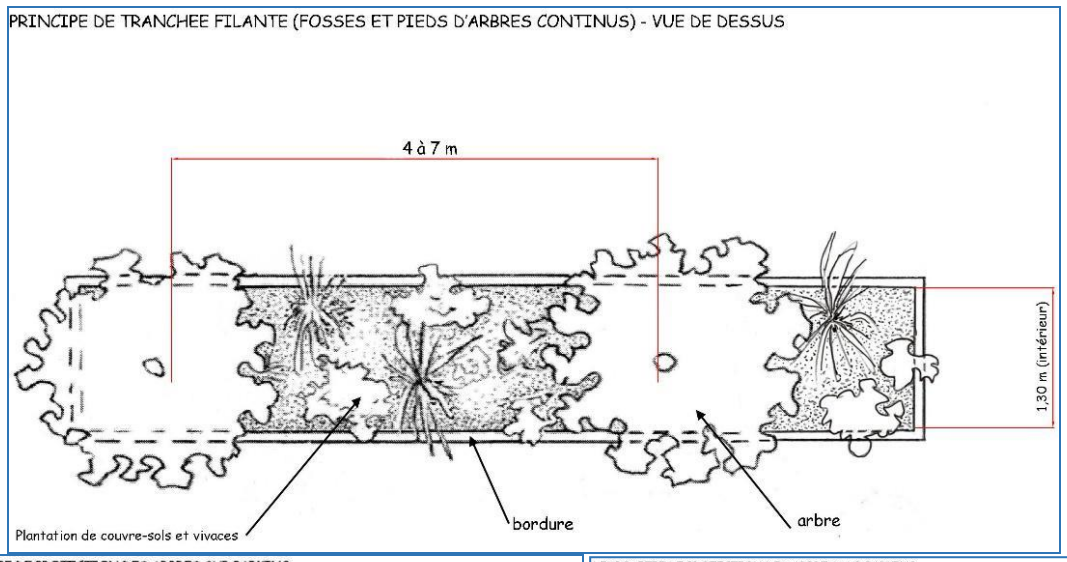
DETAIL DE PIED ET DE FOSSE D'ARBRE - VUE EN COUPE



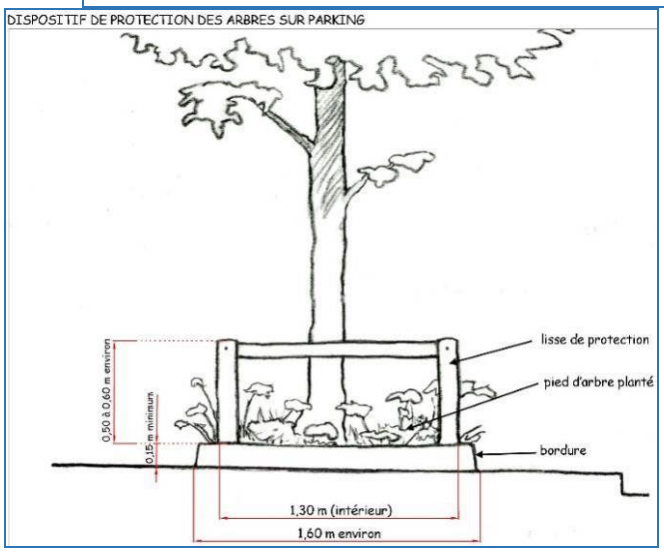
DISTANCE DE PLANTATION ARBRE / BATI



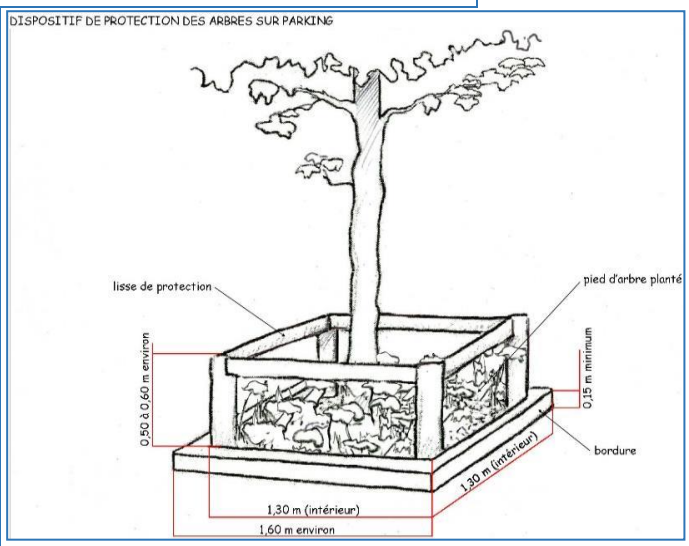
PRINCIPE DE TRANCHEE FILANTE (FOSSES ET PIEDS D'ARBRES CONTINUS) - VUE DE DESSUS



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



UB 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et la végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UB 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td>Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture
Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4
Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td>La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
<tr><td>Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement</td><td>- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de Cep < Cepmax -10%.

- Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment. Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.</td></tr>
</table>

UB 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UBd

Caractéristiques de la zone
La zone UBd correspond à la ZAC Rouget de L'Isle, en phase de finalisation. Elle est divisée en trois sous-secteurs A B et C qui sont délimités sur le plan n°1G

Dispositions applicables à la zone UBd

ARTICLE UBd 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage principal* d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.
- L'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- L'implantation des installations classées qui figurent dans la liste jointe intitulée : « Liste des ICPE soumises à des conditions particulières».

ARTICLE UBd 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

1- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.

2- Les constructions à usage d'habitation : Dans le secteur instauré au titre de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone UB), les opérations de constructions neuves et/ou de changement de destination comprenant du logement, devront comporter au moins 40% de logements sociaux*.
Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, Lotissement, permis groupé ou valant division…), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Ces dispositions s'appliquent à partir d'une surface de plancher* de 1 200 m² de logement.

3. Les constructions à usage de commerces et d'artisanat ne doivent pas excéder les surfaces suivantes :
- 500 m² de surface affectée à la vente par unité commerciale
- 500 m² de surface de plancher* pour les constructions artisanales.

4- Les installations classées :
En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,

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

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension* ou de démolition / reconstruction d'une construction existante à usage de logements et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Compte tenu de l'importance des constructions ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes (Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration) il pourra être exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m, dans ce cas des aménagements complémentaires tels que des trottoirs pourront être imposés.

Lorsque les voies d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade*.

ARTICLE UBd 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

EAU :
Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT :
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées devra se faire conformément aux règlements d'assainissement approuvés par les autorités compétentes. A titre d'information, le règlement départemental d'assainissement impose, dans le cas de rejets vers les installations du département, les débits de fuite suivants, quelle que soit la taille de la parcelle et calculée pour une pluie décennale:

- 2 litres/ seconde/ hectare dans le cas d'un rejet vers le réseau unitaire
- 10 litres/ seconde/ hectare dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

ELECTRICITE :
Les branchements de tous types ne devront pas être apparents sur la construction.

Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UBd 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UBd 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les principes d'alignement* et de recul figurant au plan de zonage au 1/500ème.

En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage au 1/500 ème, les constructions pourront être implantées à l'alignement* ou en recul. Ce recul ne pourra être inférieur à 3 m. Le choix de l'implantation se fera en harmonie avec le contexte environnant, et en tenant compte des indications figurant à l'article 11.

- **<u>Sous secteur C :</u>**

  Rue des Grands Buissons, les constructions devront respecter un recul par rapport à l'emprise publique de 3,00 m. sur les quatre premiers niveaux (RDC, R+1, R+2, R+3) et un recul de 4,50 m. au dernier niveau.

Les constructions situées à l'angle de l'Avenue de la République et de la rue Becquet respecteront au niveau R+5 un retrait minimum d'1,50 m. par rapport à la limite de l'emprise publique située face à l'espace vert ou de loisirs.

Rappel : les saillies sur domaine public sont autorisées dans la mesure où elles sont autorisées par le règlement de voirie applicable à la voie concernée et sous les conditions qu'il édicte.*

ARTICLE UBd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Sous secteur A : Les constructions pourront être implantées :**
  - Soit en limite séparative* si la façade* coïncidant avec cette limite est aveugle ;
  - Soit à une distance minimum de H/2 de cette limite, dans les autres cas avec un minimum de 6,00 m. (H étant la hauteur* de la façade* de la construction mesurée depuis le niveau du sol jusqu'à l'acrotère* ou l'égout du toit).

- **Sous secteur B : Les constructions pourront être implantées :**

  En limite séparative*:
  - dans une bande de 20,00 m. à partir de la limite d'emprise publique si la façade* est aveugle ou comporte des jours de souffrance, et à condition que la hauteur* de cette façade* mesurée du niveau du sol, n'excède pas 10 mètres à l'acrotère* ou l'égout du toit :
  - lorsque la construction nouvelle ne fait face à aucune construction (en bordure de voie ferrée).

  A une distance minimum de H/2 de cette limite avec un minimum de 6,00 m. dans les autres cas (H étant la hauteur* de la façade* de la construction mesurée depuis le niveau du sol jusqu'à l'acrotère* ou l'égout du toit).

- **Sous secteur C :**

  Si la façade* coïncidant avec la limite séparative* est aveugle, les constructions pourront s'implanter en limite séparative*.

  En cas de retrait par rapport aux limites séparatives* :
  - A l'intérieur d'une zone constructible de transparence visuelle définie graphiquement, les constructions respecteront une distance minimale de 4,00 m. de cette limite. Des liaisons bâties relieront néanmoins les constructions à la limite séparative* et seront constituées de balcons, terrasses, ou jardin d'hiver (sur l'avenue de la République) formant une interruption volumétrique et préservant une transparence sur l'espace du cœur.
  - Dans les autres cas :
    - A une distance minimum de H/2 de cette limite si la construction comporte des baies éclairant des pièces principales*.
    - A une distance minimum de 4,00 m. dans les autres cas.

ARTICLE UBd 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Sous secteurs A et B :**

  Les bâtiments contigus sont autorisés en limite de propriétés.

  Si les bâtiments ne sont pas contigus, la distance en tout point de la façade*, mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade* d'un autre bâtiment, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8,00 m. dans le cas où l'une des façades* comporte des baies principales*, et de 6 mètres dans les autres cas.

Lorsque les façades* ne sont pas parallèles, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la façade* existante mesurée perpendiculairement au milieu de la façade*, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute avec un minimum de 8,00 m. dans le cas où l'une des deux façades* comporte des baies principales* et de 6,00 m. dans les autres cas ;
- la distance à la façade* existante, mesurée normalement en tout point de la façade* devra être au moins égale au tiers de la hauteur* de la façade* avec un minimum de 6,00 m. dans le cas où l'une des façades* comporte des baies principales* et de 4,00 m. dans les autres cas.

Toutefois, dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques, ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale :

- entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques
- et/ou entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

- **Sous secteur C :**
  Les constructions seront réalisées sur les zones d'emprise constructible figurant au plan de zonage au 1/500ème.

ARTICLE UBd 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Sous secteurs A et B :**
  Sans objet.

- **Sous secteur C :**

  L'emprise au sol* maximale des constructions est représentée au plan de zonage au 1/500ème .

  L'emprise au sol* maximale des constructions de certains îlots respectera les pourcentages indiqués au plan de zonage au 1/500ème.

  La localisation de principe des zones constructibles de transparence visuelle est repérée sur le plan de zonage au 1/500ème.

  Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UBd 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou installations respecteront les hauteurs* maximales définies sur le plan de zonage au 1/500ème.

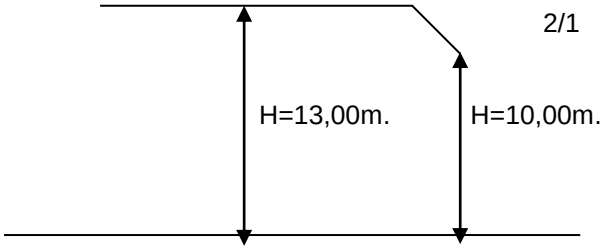
Conformément à ce dernier, la hauteur* maximale des constructions ne pourra dépasser 21 m. La hauteur* maximale est mesurée à la partie médiane de la façade* depuis le niveau du sol de l'emprise publique jusqu'à l'acrotère* ou l'égout de toiture.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction du centre de secours dont la hauteur* maximale est fixée à 22 m.

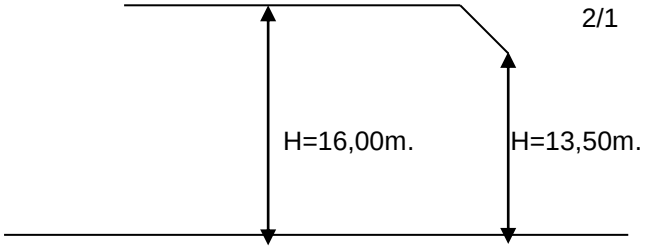
Ne seront pas comptées dans la hauteur* maximum par niveaux autorisée, outre les antennes privées ou collectives, les constructions annexes sur terrasses à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur* maximum de 3,00 m qu'elles soient implantées en retrait des façades* d'une distance au moins égale à leur hauteur* et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air.

Les gaines de ventilation, les souches de cheminées pourront ne pas être comptées dans le plafond de hauteur*.

- **Sous secteurs A et B :**
  Dans la portion de la rue Rouget de Lisle comprise entre la rue Becquet et la rue de l'Industrie (ancienne avenue Hoche prolongée), ainsi que dans la rue de l'Avenir aucune partie des constructions, à l'exception des constructions annexes sur terrasse indiquées ci-dessus, ne devra dépasser le gabarit-enveloppe ci-après dessiné :



Autour de la place du Docteur Pierre, aucune partie des constructions, à l'exception des constructions annexes sur terrasse indiquées ci-dessus, ne devra dépasser le gabarit-enveloppe ci-après dessiné :



- **<u>Sous secteur C</u>**

Sur l'avenue de la république, les angles des constructions pourront s'élever d'un niveau supérieur dans une proportion représentant une surface maximale correspondant à environ 40% de la surface du plancher bas du niveau inférieur R+5.

Pour les constructions formant angle avec l'avenue de la République et la rue Becquet, les niveaux R+5 et R+6 seront limités dans une proportion ne dépassant pas une proportion correspondant respectivement à 68% et 31% environ de la surface de plancher*bas du niveau inférieur R+4 et R+5.

Pour les constructions formant angle avec l'avenue de la République et la rue de l'industrie, le niveau R+6 sera limité à une surface maximale correspondant à environ 25 % de la surface du plancher bas du niveau inférieur à R+5.

Conformément au plan de zonage au 1/500ème, les constructions respecteront un recul d'1,50 m. minimum du niveau R+5 par rapport au niveau inférieur R+4. Ce recul concerne la totalité des façades* latérales aux zones constructibles de transparence visuelle et les retours sur cœurs d'opérations pour les constructions donnant sur l'avenue de la République.

ARTICLE UBd 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Protection du paysage :

Toutes les façades* des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades* principales.

Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ; les locaux techniques doivent être intégrés au bâtiment principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ; ils feront partie du projet architectural.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture.
Les antennes y compris les paraboles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

11-2 Toitures :

L'ensemble des bâtiments sur l'avenue de la République comporteront des toitures terrasses.
Ces toitures seront considérées comme une 5ème façade* et traitées comme accessibles jusqu'au niveau R+5 et si possible plantées partiellement. Les dispositifs techniques éventuels seront intégrés dans un volume fermé. En cas d'impossibilité technique ils pourront être masqués par un dispositif de claires voies.

Chaque fois que cela est possible, la végétalisation des toitures terrasses doit être recherchée.

11-3 Matériaux :

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptées à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
L'aspect des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne doit pas rester apparent ni sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Energie :

La pose d'éventuels châssis de toiture ou de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11-5 Rampes de parking:

Les accès des parcs de stationnement d'immeubles de logements collectifs ou des espaces de livraisons des locaux d'activité devront être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

11-6 Clôtures et portails:

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges* de recul imposées en bordure de celles-ci, permettront la vue sur l'espace planté les séparant du bâti. Elles seront constituées de maçonneries, serrureries sur massif maçonné ou haies vives doublant un muret et venant le compléter. S'il y a des clôtures en cœur d'opération séparant les espaces verts intérieurs contigus, elles seront conçues d'une manière unitaire et devront offrir un maximum de transparence.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent
Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 m.

11-7 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisées de façon à éviter toute salissure des façades* et de l'espace public.

11-8 Façades* :

Pour les façades* d'une longueur supérieure ou égale à 30 m, situées en vis-à-vis d'une voie, le traitement architectural et la composition de la façade* ne devront pas être uniformes mais privilégieront un traitement architectural séquentiel, pouvant ménager des transitions entre les séquences ainsi obtenues, le cas échéant, entre l'alignement et le retrait de 4 mètres.

Des retraits ponctuels du plan de façade* et/ou des saillies ponctuelles du plan des façades et/ou des interruptions ponctuelles du bâti pourront être admis, notamment pour animer les façades*, pour favoriser les transparences visuelles vers les cœurs d'îlots.
Lorsque les constructions seront à l'alignement* de l'emprise publique des retraits sous forme de loggias ou jardins d'hiver dans le plan de la façade* sont possibles.

11-9 Commerces :

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ils sont situés.

- **Sous secteurs A et B :**

  Le long de la traversée piétonne paysagère, les clôtures en limite d'emprise publique ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. et devront présenter des transparences sur le cœur d'opération si celui-ci est traité en espace vert, ou être agrémentées de plantations denses dans le cas contraire.

- **Sous secteur C :**

  Conformément au plan de zonage au 1/500ème, les constructions seront reliées entre elles, dans les zones constructibles de transparence visuelle, par des constructions de liaison de type balcons, terrasses, jardin d'hiver (permis sur la seule avenue de la République), hall au Rez-de-chaussée ou émergence de parking en infrastructure formant une interruption volumétrique et préservant une transparence sur l'espace du cœur d'opération.

  Ces constructions de liaison seront d'une profondeur minimum de 2,80 m et d'une largeur de 8 m minimum pour celles donnant sur l'avenue de la République et la rue des Grands Buissons et d'une largeur de 9 m minimum pour celles donnant sur les voies perpendiculaires à ces dernières.

ARTICLE UBd 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UBd 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UBd 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

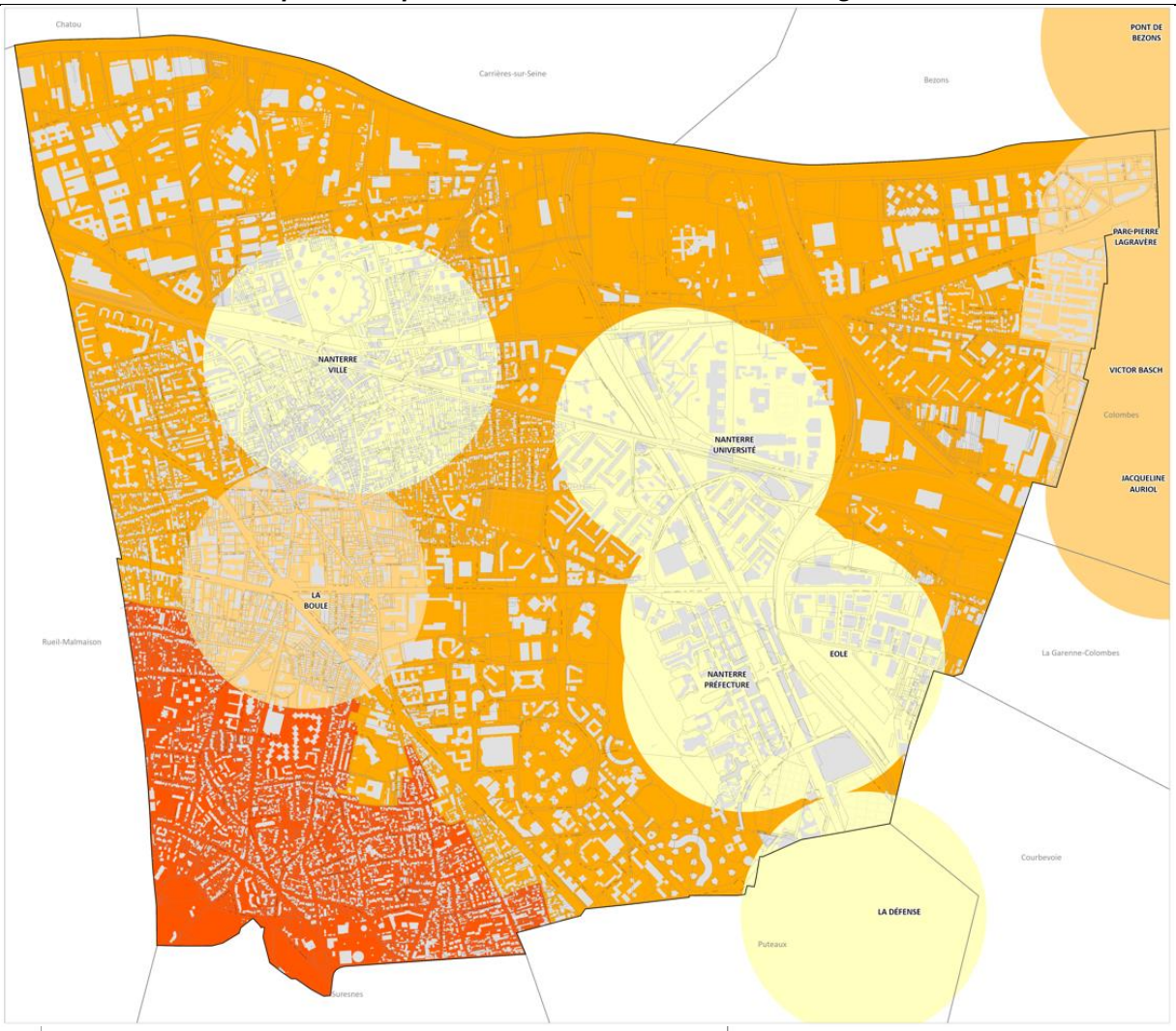
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UBd 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle ou, extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Destination de la construction	**Norme Plancher (minimum)**	**Norme Plafond (maximum)**
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UBd 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UBd 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UBd 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UBd 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	Norme Plancher	Norme Plafond
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UBd 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :
- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UBd 12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des

publics ou d'intérêt collectif	besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UBd 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UBd 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars

UBd 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UBd 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

ARTICLE UBd 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UBd 13- 1 Plantations et aménagements paysagers :

- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- Il sera planté au moins un Arbre à grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement l'imposent.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement du plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangés d'arbres ou d'écrans paysagers.
- Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à grand développement en fonction des exigences des espèces plantées.
- Les aires de dépose reprise pour autocars feront l'objet d'un traitement paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Seront notamment recherchées :

- La contiguïté avec des espaces libres* de terrains* voisins
- La création d'espaces libre* d'une géométrie simple, d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier
- La végétalisation de la marge* de recul, de façon préférentielle en pleine terre

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

Les haies monospécifiques d'arbustes à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

UBd 13-2 Les marges* de recul imposées dans le plan de zonage au 1/500ème seront obligatoirement plantées saufs lorsqu'elles correspondent à des entrées de parkings souterrains ou des entrées des constructions.

- **<u>Sous secteurs A et B :</u>**

  <u>Programmes de logements</u> :

  - 50% des espaces en cœur d'opération seront plantés.
  - Si une partie des espaces plantés en cœur d'opération se situent sur dalle, la hauteur minimum de terre sur cette dalle sera de 60 cm
  - La bordure des limites séparatives* ou de l'emprise publique le long de la traversée piétonne paysagère fera l'objet d'un traitement particulier.

  <u>Programmes d'activités, services et bureaux administratifs :</u>

  - Si une partie du cœur d'opération est traité en zone de stationnement, elle devra être plantée d'un arbre pour quatre places minimum.
  - Hors des zones de stationnement de surface, le cœur d'îlot sera planté d'un arbre par 100 m² minimum.
  - La bordure des limites séparatives* ou de l'emprise publique le long de la traversée piétonne paysagère fera l'objet d'un traitement particulier.

- **Sous secteur C :**
  - A l'intérieur des espaces libres* une proportion de 80% sera consacrée à la pleine terre*.
  - 80% des espaces libres* en cœur d'opération seront plantés, 20% pourront comporter des espaces minéraux.

UBd 13-3 Les dispositions ci dessus (13-1 et 13-2) ne sont pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UBd 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UBd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UBd 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

UBd 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs</th></tr>
<tr><td>Isolation thermique
permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible

Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible

Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture

Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4

Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td>La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
</table>

UBd 15.2 – Construction de bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée.

Critère d'Analyse	Objectifs
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air

ARTICLE UBd 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle

ZONE UC

Caractéristiques de la zone
La zone UC est une zone urbaine à vocation dominante résidentielle. Il s'agit principalement d'habitat collectif réalisé sous forme d'immeubles implantés de façon dispersée sur des terrains souvent vastes et agrémentés d'espaces verts et de cheminements pour les piétons et les cyclistes.

Les dispositions du règlement sont complétées par le document « orientations d'aménagement et de programmation » pour le secteur « Echangeur A14-A86/ Papèteries ».

Dispositions applicables à la zone UC

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UC ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières

UC 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :
- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UC 2-2- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

UC 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

-Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

-Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 20 mètres ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- 3 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements

-L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UC 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UC-4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[3].

UC-4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- - favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'air libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément aux règlements communal et départemental d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

[3] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

UC-4-4. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UC- 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UC 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0.8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

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

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

UC 6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

UC 6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition est également valable pour les constructions de toutes destinations réalisées au sein du sous-secteur B du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

UC 6-3 Pour les constructions implantées à l'alignement, au-delà d'une hauteur de 9 mètres comptés depuis le niveau du trottoir, un recul partiel ou complet de façade est autorisé. La profondeur de ce recul doit être au minimum d'un mètre.

Dispositions particulières

UC 6-4 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction mitoyenne, en bon état, sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UC 11-3.
- pour les locaux annexes

UC 6-5 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UC 6-6 Les dispositions des articles UC 6-1 à UC 6-3 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain.

UC 6-7 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les perrons et escaliers d'accès.
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UC 7-1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* latérales ou en retrait de ces limites. Elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond, cette disposition de retrait des limites de fond ne s'impose pas au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre.

UC 7-2 Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé dans une autre zone du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf :

- si les constructions sont implantées au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre,
- si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à celles de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et profondeur) sur une longueur minimale de 5 mètres.

UC 7-3 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimale mesurée en tout point perpendiculairement par rapport à la limite séparative :

- de 8 m, en cas de façade avec baie(s) *,
- de 3 m en cas de façade sans baie

UC 7-4 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UC 7-5 Les dispositions figurant à l'article UC 7-3 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions à l'article 7-3.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UC 7-6 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

UC 7-7 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UC 6 s'appliquent.

UC 7-8 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UC 7-9 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent s'implanter en limites séparatives ou respecter un retrait minimum de 1 mètre.

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

Champ d'application :
Des constructions reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade… constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès.
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UC 8-1

UC 8-1-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale:

- si les 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies*, aux deux tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si aucune des façades* ne comporte de baie*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

UC 8-1-2
Au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre :

- les dispositions du 8-1-1 s'appliquent uniquement pour permettre la création des porosités visuelles telles qu'elles figurent sur le schéma de l'OAP ;
- les dispositions du 8-1-1 ne s'appliquent pas pour les constructions réalisées à l'intérieur des principes de « plots » mentionnées sur le schéma de l'OAP et/ou adossées à des constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règle ;

Au sein de l'OAP pôle de l'hôtel de ville : la disposition du 8-1-1 ne s'applique pas au sein du sous-secteur B.

Dispositions particulières

UC 8-2 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques, ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UC 8-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UC 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur* par rapport à l'alignement* opposé et la hauteur maximale autorisée. Toutefois, au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre, et des sous-secteurs A et B au sein du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville, seule la hauteur maximale autorisée est à respecter.

<u>Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</u>

UC 10-1 La hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage**)** plus 2 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les constructions réalisées au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre.

<u>Hauteur* maximale autorisée :</u>

UC 10-2 Les règles de hauteur maximale autorisée s'appliquent en fonction de 4 types de zones repérées sur les documents graphiques pages suivantes.

Dans le secteur 1:

- En cas de toitures terrasses : 28 mètres à l'acrotère*
- En cas de toitures à pentes : 26 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage*

Dans le secteur 2:

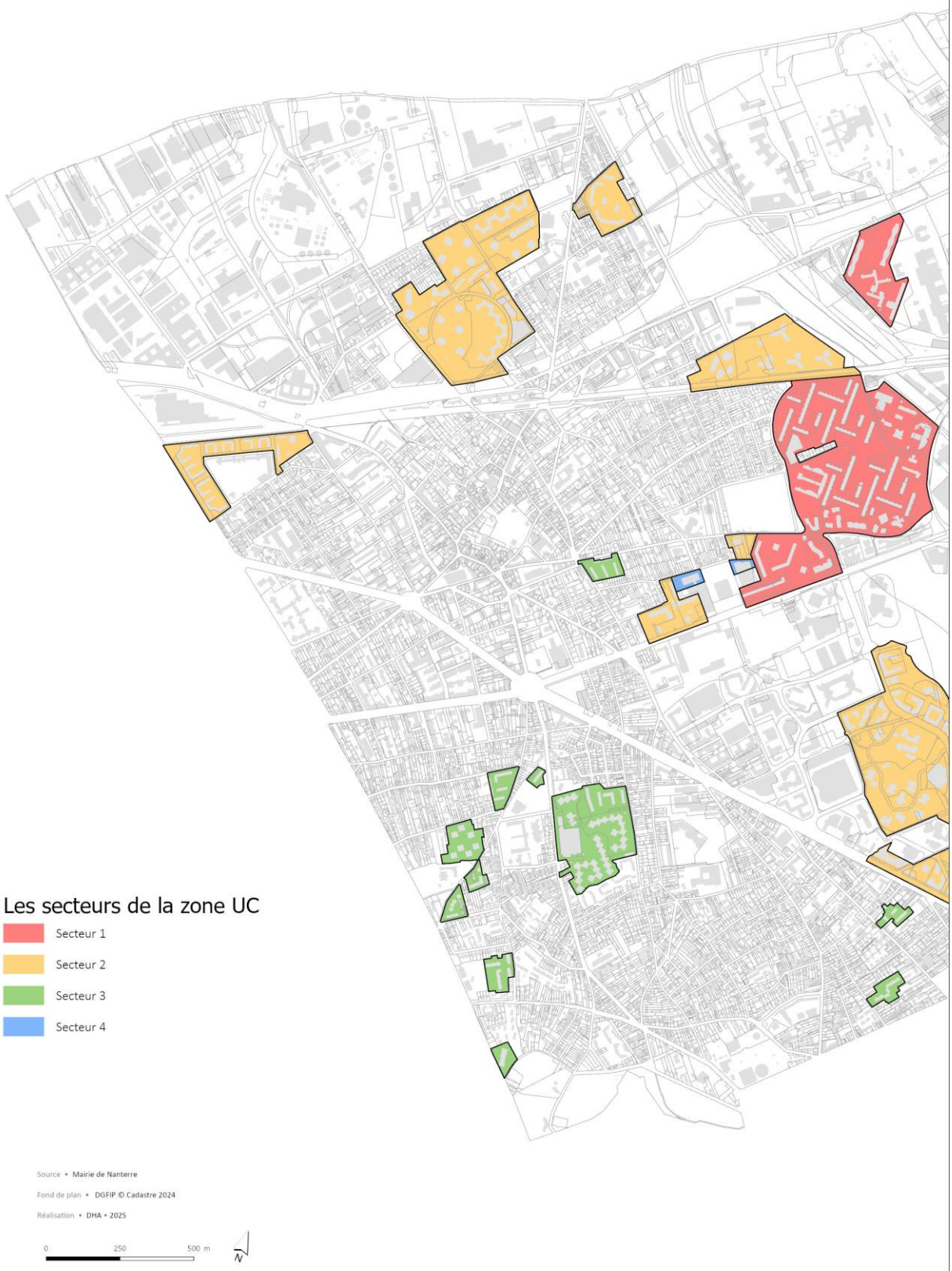
- En cas de toitures terrasses : 21 mètres à l'acrotère*
- En cas de toitures à pentes : 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage*.

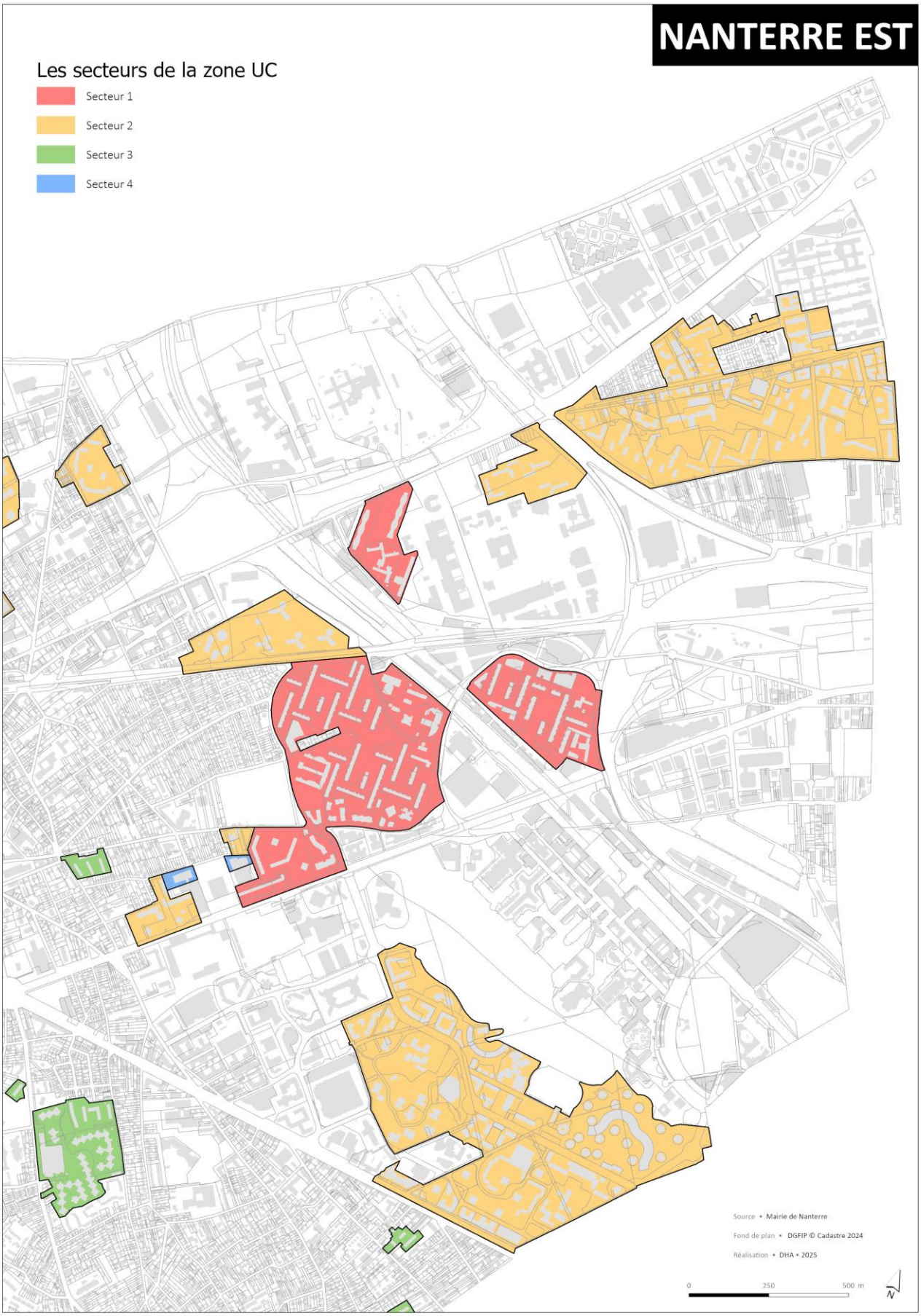
Toutefois, le long de l'avenue Georges Clemenceau, les constructions à destination de bureaux peuvent avoir une hauteur* maximale de façade* de 24 m à l'acrotère et de 26 m au faîtage*.

Dans le secteur 3 : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage*.

Dans le secteur 4 : En cas de toitures terrasses : 52 mètres à l'acrotère

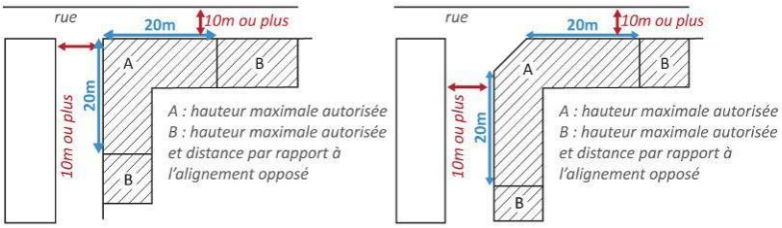
NANTERRE OUEST




NANTERRE EST
Les secteurs de la zone UC
Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3
Secteur 4
Source • Mairie de Nanterre
Fond de plan • DGFIP © Cadastre 2024
Réalisation • DHA • 2025
0
250
500 m
N

Dispositions particulières

UC 10-3 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, seule la hauteur maximale autorisée s'applique sur les 20 premiers mètres de la construction, comptés à partir de l'angle de la construction. La longueur de 20 mètres est réduite à 16 mètres le long d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres.



ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UC 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 1 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UC 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 90% minimum de façon suivante :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

Les toitures arrondies sont fortement déconseillés.

UC 11-3 Façades*

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les constructions implantées à l'alignement et sur toute la hauteur pour les constructions implantées en recul, par :

- des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure). Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres :

- ce traitement architectural séquentiel est obligatoire. Des transitions entre les séquences pourront être ménagées entre l'alignement et le recul de 4m.
- une variation de l'épannelage doit être recherchée

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du ou des deux derniers niveaux est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Pour les bâtiments comportant des parties non contiguës, lorsqu'au moins une partie du bâtiment est affectée à l'habitat collectif, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* en tous points :

- doit être égale au minimum aux deux tiers de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si les 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies* ;
- doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si aucune des façades* ne comporte de baie* ou si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*,

La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UC 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UC 11-5 Eléments de modénatures :

Les façades* visibles depuis l'emprise publique doivent obligatoirement comporter des modénatures telles que des bandeaux, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UC 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UC 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UC 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UC 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UC 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*. Il est recommandé une partie ajourée.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

UC 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UC 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :
- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UC 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UC 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;

- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)

- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

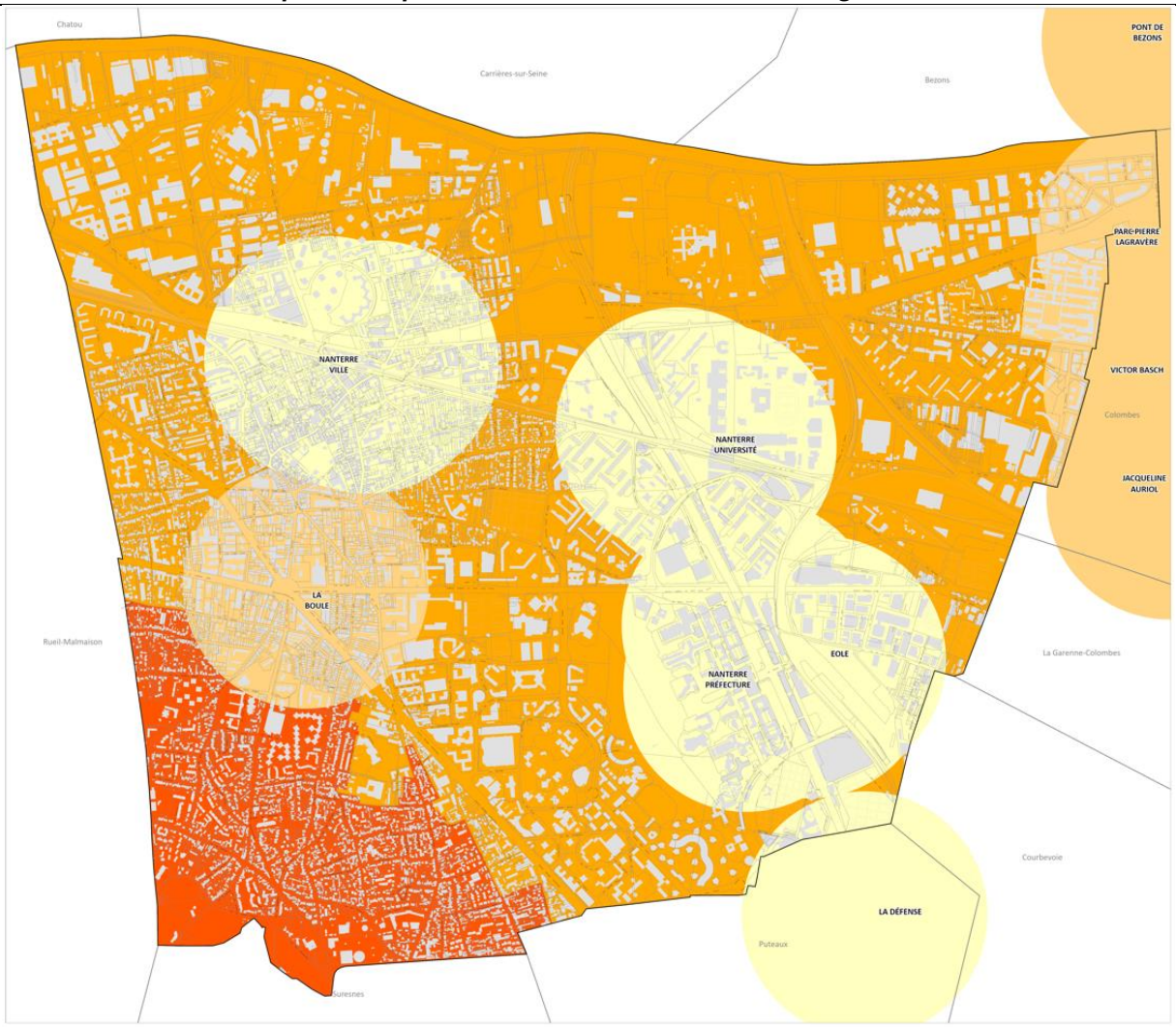
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UC 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle ou extension de construction, de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement	Pas de norme plafond
Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4	 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement	
Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

Zone 1

Zone 2

Zone 3

Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UC 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UC 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.

Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.
Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UC 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UC 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau**,** il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	**Norme Plancher**	**Norme Plafond**
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UC 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UC12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UC 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UC 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UC 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.
Au sein du sous-secteur B du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville, les emplacements pour livraisons peuvent-être réalisés en dehors de l'emprise privée pour tenir compte du contexte urbain lié à la dalle de l'hôtel de ville et des constructions existantes.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations,

hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UC 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

UC 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. Des précisions techniques plus précises concernant l'aménagement de ces locaux figurent en annexe du règlement.

ARTICLE UC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UC 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

Au moins 20 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UC 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre*	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
3ème grandeur / moyen développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

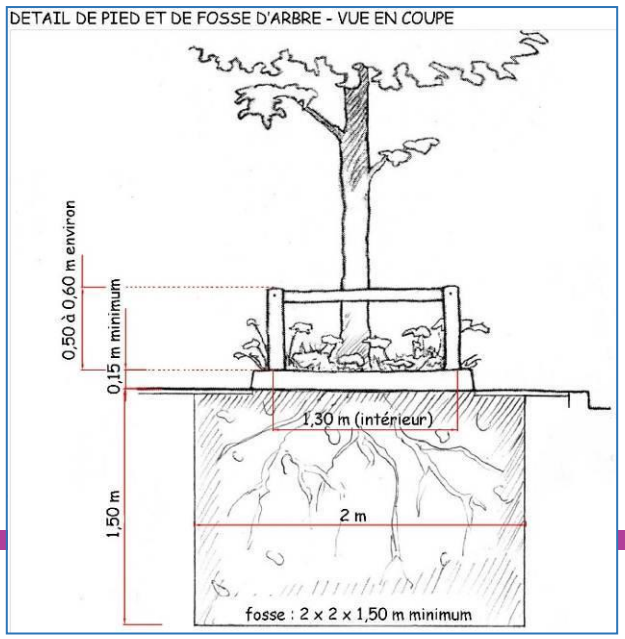
Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

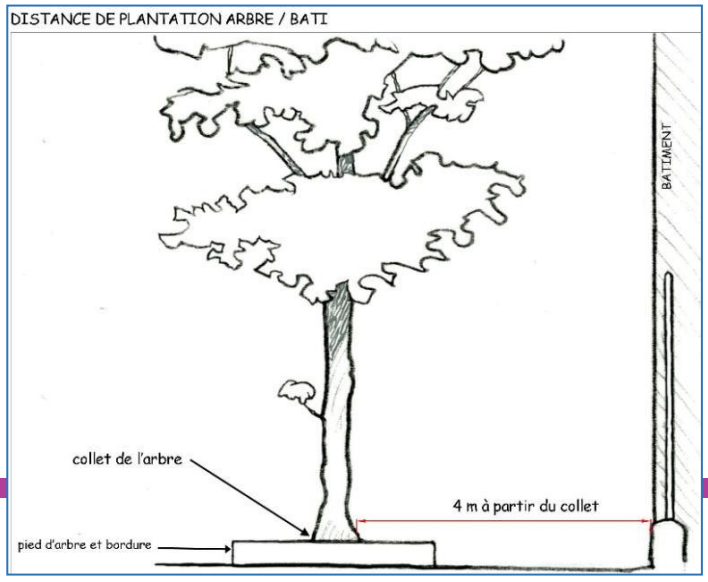
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

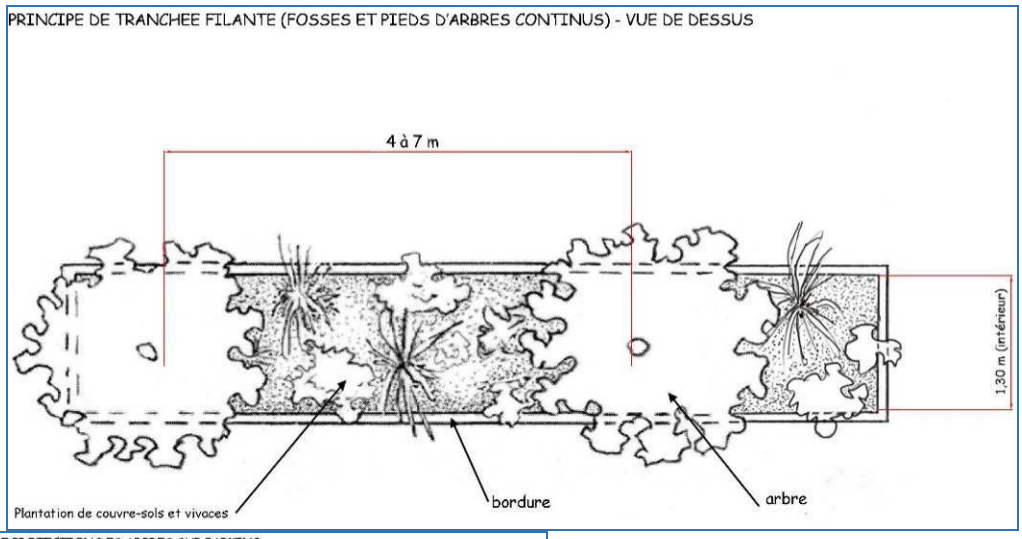
UC 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

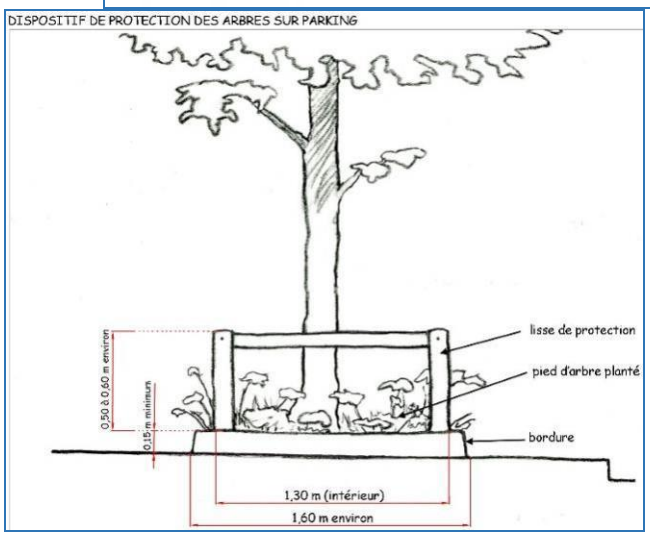
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

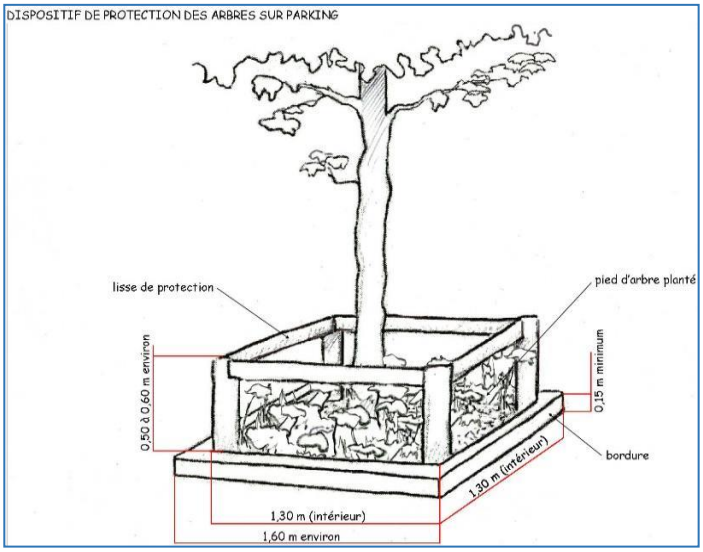
- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.











UC 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UC 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs à atteindre		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	**U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]***	**R : Résistance thermique [m².K/W]****
	Mur	Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

Critère d'Analyse	Objectifs à atteindre
S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment	Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs
Chauffage	En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%. En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.
Refroidissement	Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.
Ventilation	Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9. Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.
Eclairage non résidentiel	La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux. Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)
Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement	- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de **Cep < Cepmax -10%**. **-** Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, **la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment.** Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

UC 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.
.

ZONE UD

Caractéristiques de la zone
La zone UD est une zone urbaine à vocation principale résidentielle, sous forme majoritaire d'habitat individuel de type pavillonnaire.
Cette zone comprend un ***secteur UDa*** *constitué de quartiers plus denses situés principalement aux abords du centre ancien.*

Dispositions applicables à la zone UD

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers, à l'exception de ceux nécessaires à un service public ou à une activité d'intérêt général.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UD ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UD 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale,
- ou pour des locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement / distribution locale de marchandises) ;

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sans dépasser 300 m², sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UD 2 -2 Les constructions à destination d'habitation : lorsqu'une opération de construction neuve et/ou de changement de destination comprend au moins 1 200 m² de surface de plancher à destination d'habitation, au moins 40% de la surface de plancher totale à destination d'habitation devra être affectée à des logements sociaux*.
Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 40% de la surface de plancher aux logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation prévues dans l'opération d'aménagement.

UD 2-3- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat : elles ne doivent pas excéder 300 m² de surface de plancher par unité commerciale pour les constructions à destination de commerce ou 300 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'artisanat.

UD 2-4- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

UD 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UD 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

-Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

-Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès tous les 15m de façade sans dépasser un total de 3 accès carrossables par terrain ;

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements

-L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UD 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UD 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[4].

UD 4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, <u>seul l'excès de ruissellement doit être canalisé</u> après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

[4] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UD 4-4. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UD 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UD 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale devra faire 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

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

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture,balcons
- cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètres uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 mètres sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

UD 6-1 En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement*.

UD 6-2 Sur les terrains* ayant une façade* sur la rue Paul Vaillant Couturier, l'avenue Félix Faure ou la Route des Fusillés de la Résistance, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement*.

UD 6-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières

UD 6-4 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction mitoyenne, en bon état, sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à celles de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur à l'acrotère ou à l'égout ou au brisis et longueur) ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UD 11-3.

UD 6-5 Les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères, les postes de transformation, et les garages en cas de terrain* en pente peuvent être implantés à l'alignement* sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain.

UD 6-6 Les dispositions des articles UD 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.

UD 6-7 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

<u>UD 7-1 Dans une bande de 25 mètres comptés perpendiculairement à partir de l'alignement</u>

UD 7-1-1 Pour les terrains* dont la largeur de façade* au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions sont autorisées :

- Sur l'une ou les deux limites séparatives* latérales ou en retrait de ces limites ;
- En retrait des limites séparatives* de fond, sauf dans les deux cas suivants, où les constructions peuvent également s'implanter en limite séparative de fond :
  - si elles s'adossent à une construction voisine existante en bon état. La construction nouvelle ne pourra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur),
  - ou si la hauteur de la construction n'excède pas 2,60 mètres à l'égout et 3 mètres au faitage.

UD 7-1-2 Pour les terrains* dont la largeur de façade* au droit de la construction est supérieure à 15 mètres : les constructions sont autorisées :

- Sur une seule des limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites.
- En retrait des limites séparatives* de fond, sauf dans le cas suivant, où les constructions peuvent également s'implanter en limite séparative de fond : si elles s'adossent à une construction mitoyenne existante en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur),

UD 7-2 Au-delà d'une bande de 25 mètres comptés perpendiculairement à partir de l'alignement

Les constructions sont autorisées :

- **En retrait des limites** séparatives latérales

ou

- **Sur l'une des limites séparatives* latérales dans les cas suivants uniquement :**
  - si elles s'adossent à une construction voisine existante en bon état. La construction nouvelle ne pourra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur),
  - ou si la hauteur de la construction n'excède pas :
    - **en zone UD** : 2,60 mètres à l'égout et 3 mètres au faitage ;
    - **en secteur UDa** : 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de fond.

UD 7-3 Distances minimales à respecter en cas d'implantation des constructions en retrait :

- **par rapport aux limites séparatives latérales,** les constructions doivent respecter une distance, mesurée en tout point perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à**:**
  - la hauteur de la façade* avec un minimum de 6 mètres, en cas de façade* avec baie(s)*, la moitié de la hauteur de la façade* avec un minimum de 3 mètres en cas de façade* sans baie*,
  - **en secteur UDa**, la hauteur de la façade* moins 2 mètres, avec un minimum de 6 mètres, en cas de façade* avec baie(s)*, et la moitié de la hauteur de la façade* avec un minimum de 3 mètres en cas de façade* sans baie*,
- **par rapport aux limites séparatives* de fond,** les constructions doivent respecter une distance, mesurée en tout point perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à leur hauteur de façade* (à l'exception des CINASPIC où la distance doit être au moins égale à leur hauteur de façade moins deux mètres) avec **:**
  - un minimum de 6 mètres, en cas de façade avec baie(s)*,
  - un minimum de 3 mètres en cas de façade sans baie.

UD 7-4 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UD 7-5 Les dispositions figurant à l'article UD 7-3 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante implantée en retrait de la limite séparative, et sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions des articles 7-1 ou 7-2.

Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.
Cette dérogation ne s'applique que pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, et non pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond.

UD 7-6 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UD 6 s'appliquent.

UD 7-7 Une implantation différente des dispositions fixées aux articles 7-1 à 7-3 est admise pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

UD 7-8 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UD 7-9 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

Champ d'application :
Des constructions reliées uniquement en sous-sol par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, une arche ou une arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

Dispositions générales

UD 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur* de la façade* la plus haute en UD et la hauteur* de la façade* la plus haute moins 2 mètres en **secteur UDa**, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse ou si les deux façades comportent des baies *,

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 6 mètres

- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si aucune des façades ne comporte de baie.

Dispositions particulières

UD 8-2 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques, ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UD 8-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **(**CINASPIC**)**.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UD 9-1 L'emprise* maximale des constructions est fixée à 35% de la superficie du terrain, à l'exception des cas suivants, où l'emprise * maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain :

- les terrains dont la superficie est égale ou inférieure à 250 m² ;
- l'ensemble des terrains situés en **secteur UDa**.

Dispositions particulières

UD 9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD 9-3 Sur le secteur délimité par la rue Yves Saudmont, le LEP Claude Chappe, la zone N du parc des Chenevreux et la rue des Alouettes, et situé en **secteur UDa**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UD 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur* par rapport à l'alignement* opposé et la hauteur maximale autorisée.

<u>Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</u>

UD 10-1 La hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **(CINASPIC),** la hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage) plus deux mètres.

<u>Hauteur* maximale autorisée :</u>

UD 10-2 La hauteur* des constructions ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

UD 10-3 En secteur UDa, la hauteur maximale à l'acrotère peut être majorée de 3 mètres supplémentaires à condition que le dernier niveau de la construction soit implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport au nu de toutes les façades de la construction.

Dispositions particulières

UD 10-4 Dans une bande de 25 mètres mesurée parallèlement à partir de l'alignement* de **la route des Fusillés de la Résistance**, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, à l'acrotère et au brisis, et 15 mètres au faitage.

UD 10-5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **(CINASPIC)**, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère, et 15 mètres au faitage.

UD 10-6 Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UA ou UB, les hauteurs maximales prévues à l'article UD 10-2 peuvent être majorées de 3 mètres pour les constructions implantées dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, et s'adossant à une construction voisine en bon état. La construction nouvelle ne pourra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UD 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 1 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UD 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 90% minimum de façon suivante :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Les toitures arrondies sont interdites.

UD 11-3 Façades*

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal peut être recherché notamment par :

-A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les constructions implantées à l'alignement et sur toute la hauteur pour les constructions implantées en recul, par :

- des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.

- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres :

- ce traitement architectural séquentiel est obligatoire. Des transitions entre les séquences pourront être ménagées entre l'alignement et le recul de 4m
- une variation de l'épanelage doit être recherchée

Le retrait total ou partiel du ou des deux derniers niveaux est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Pour les bâtiments collectifs d'habitation comportant des parties non contiguës, si au moins une des façades des parties non contigües comporte des baies, la distance entre les deux façades des parties non contigües doit être égale à la hauteur de la façade* la plus haute, moins deux mètres, avec un minimum de 6 mètres. La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

UD 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UD 11-5 Eléments de modénatures :

Pour les façades* visibles depuis l'emprise publique, il est recommandé que les façades comportent des modénatures telles que des bandeaux, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou volets coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique ou environnemental (modulations des apports solaires), et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UD 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UD 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UD 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UD 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UD 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*. Il est recommandé une partie ajourée.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

UD 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UD 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :

- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**
-

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UD 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UD 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;

- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)

- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

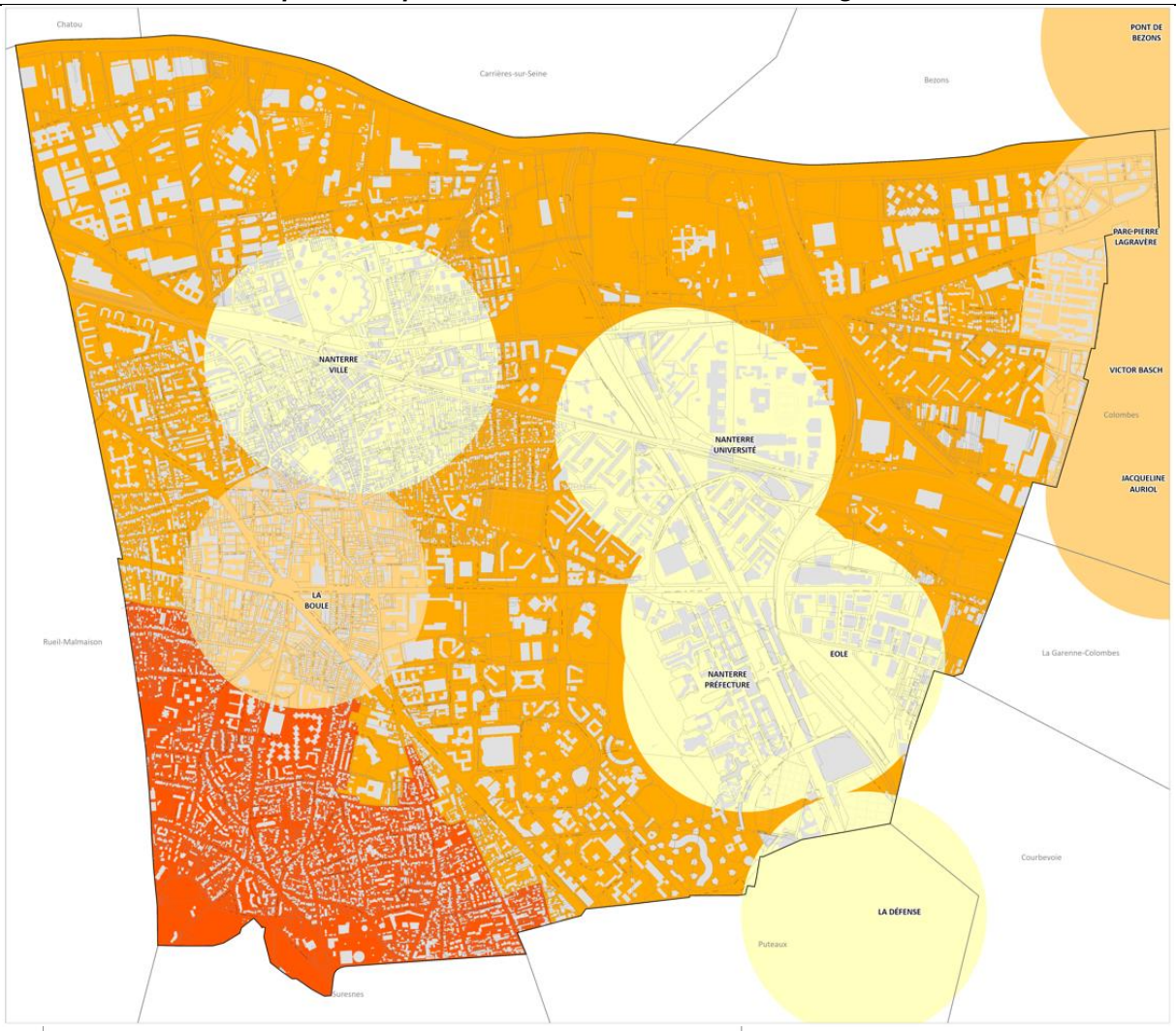
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UD 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle, ou extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement	 Pas de norme plafond
Habitation (suite) Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UD 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

« Dans le cas d'opérations de résorption de l'habitat insalubre les normes spécifiques ci-dessous s'appliquent en fonction de la
surface de plancher* totale obtenue après travaux :

- - jusqu'à 500m² de surface de plancher* : aucune norme.
- - de 500m² à 1000m² de surface de plancher*: 25% de la norme
- - au-delà de 1000m² de surface de plancher* : 50% de la norme »

<u>UD 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles</u>

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UD 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UD 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	**Norme Plancher**	**Norme Plafond**
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UD 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UD 12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UD 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UD 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UD 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UD 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

UD 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. Des précisions techniques plus précises concernant l'aménagement de ces locaux figurent en annexe du règlement.

ARTICLE UD 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UD 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

En zone UD hormis le secteur UDa :

Au moins 40% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En secteur UDa :

Au moins 35% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre, à l'exception du secteur délimité par la rue Yves Saudmont, la zone N des Chenevreux, le LEP Claude Chappe et la rue des Alouettes, où au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Dans toute la zone UD :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UD 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
4ème grandeur / petit développement	1 arbre / **50 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 50 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

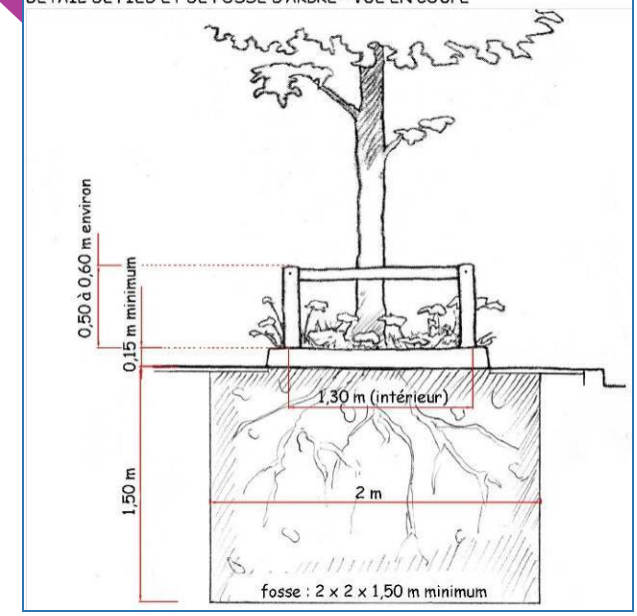
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

UD 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

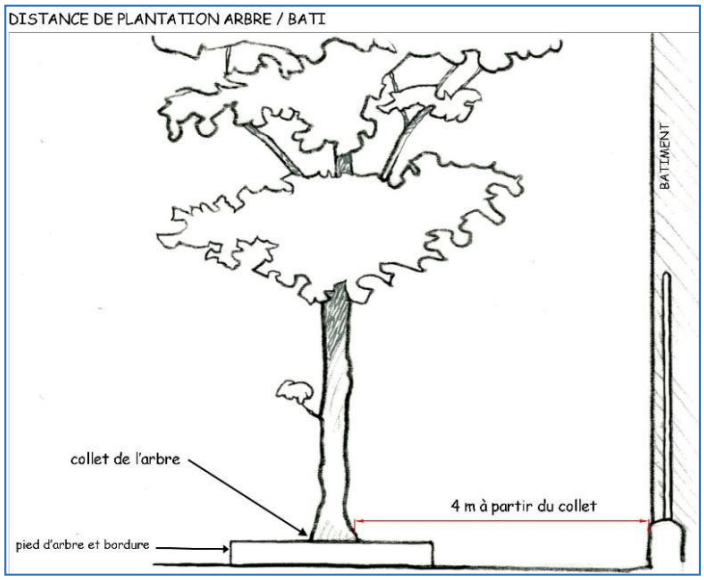
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.

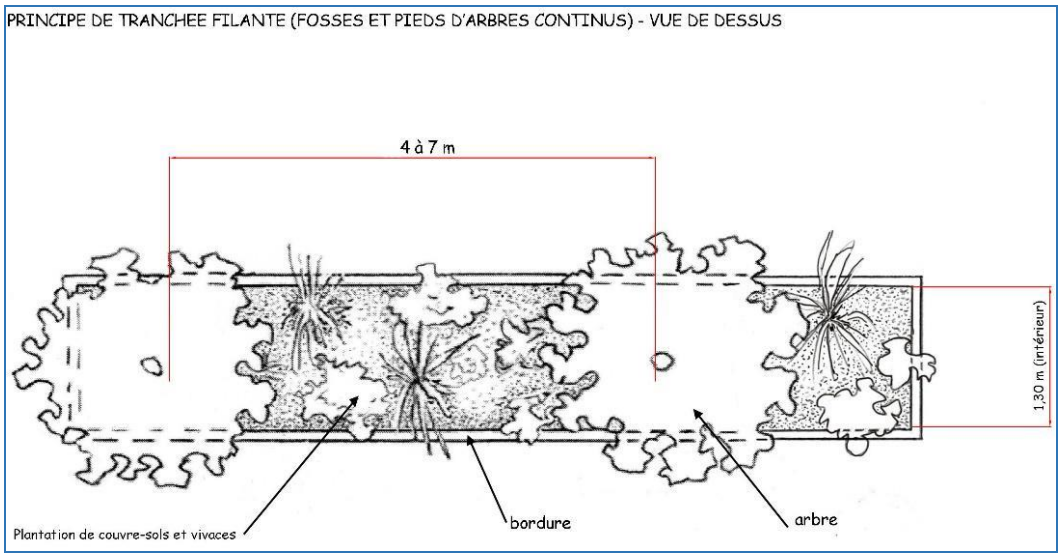
DETAIL DE PIED ET DE FOSSE D'ARBRE - VUE EN COUPE



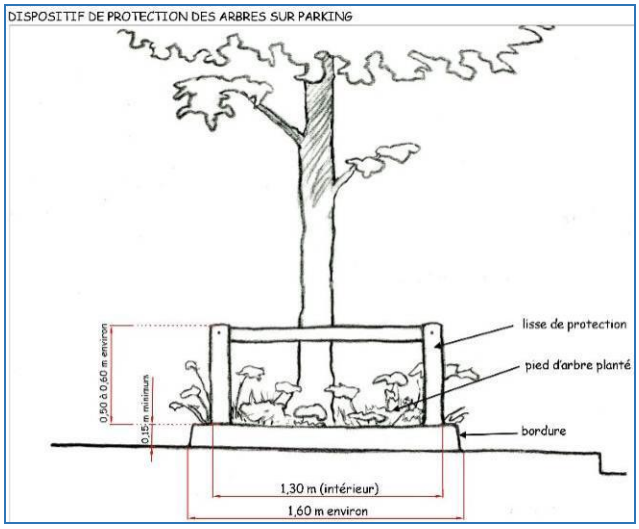
DISTANCE DE PLANTATION ARBRE / BATI



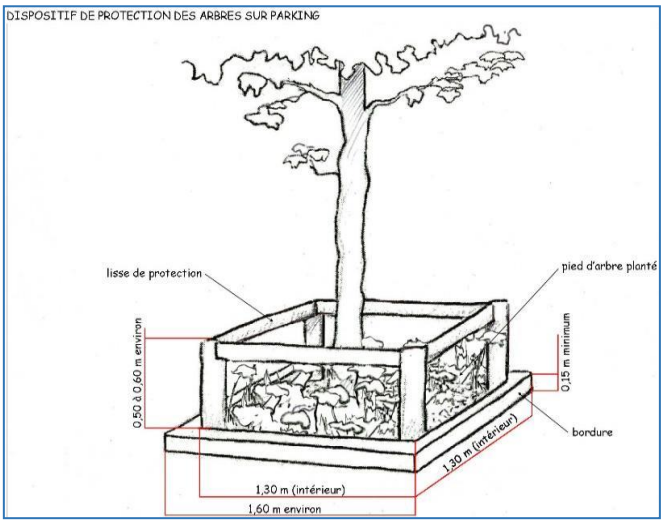
PRINCIPE DE TRANCHEE FILANTE (FOSSES ET PIEDS D'ARBRES CONTINUS) - VUE DE DESSUS



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



UD 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UD 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td>Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture
Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4
Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td>La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
<tr><td>Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement</td><td>- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de Cep < Cepmax -10%.

- Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment. Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.</td></tr>
</table>

UD 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

Caractéristiques de la zone
La zone UE correspond aux quartiers de Nanterre en cours d'aménagement dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Seine Arche, et pour laquelle est affecté un plan graphique intégré au plan de zonage du PLU (Cf ; plans n°1b 1c 1d 1e).
Il s'agit d'une zone mixte d'habitation, d'activités économiques à dominante de bureaux, de commerces et d'équipements d'intérêt collectifs.
Cette zone est répartie en deux secteurs (UEa et UEb) reprenant les distinctions du dossier de ZAC.

Les dispositions du règlement sont complétées par des orientations d'aménagement et de programmation, pour le secteur « Echangeur A14/A86 - Papèteries ».

Dispositions applicables à la zone UE

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sauf dans les conditions prévues à l'article UE 2
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UE ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières

UE 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt : elles doivent être liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé sur la zone

- en accompagnement d'un équipement d'intérêt collectif, d'une activité commerciale ou artisanale
- ou des locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement / distribution locale de marchandises) ;

Dans tous les cas, elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction. Cette dernière règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

UE 2-2 Les constructions à destination d'habitation : les opérations de constructions neuves et/ou de changement de destination comprenant au moins 1 200 m² de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 40% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux*.
Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division…), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

UE 2-3- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

UE 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UE 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 20 mètres ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- 3 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UE 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UE-4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[5].

UE-4-3 La gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, <u>seul l'excès de ruissellement doit être canalisé</u> après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- - favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

[5] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UE-4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UE- 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UE 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons à partir de 6 mètres comptés depuis le niveau de l'espace public ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.

Dispositions générales

UE 6-1 Sauf indication graphique sur le plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul*.

En cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres sauf en cas d'implantation en limite du domaine ferroviaire et sur les terrains situés entre les ponts des Coudraies et des Longues Raies où le recul pourra être de 2 mètres.

UE 6-2 <u>En cas d'indications graphiques :</u>
- Aux emplacements indiqués par **un filet continu de couleur bleu** sur le plan (filet d'implantation continu), la construction doit être implantée à l'alignement pour les deux premiers niveaux (R+1).
Au-dessus des deux premiers niveaux (R+1), la construction doit être implantée à l'alignement dans une proportion de 60% de la longueur de la façade.

- Aux emplacements indiqués par un **filet de couleur bleu pointillé** sur le plan (filet d'implantation discontinu) les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul mesuré perpendiculairement par rapport à l'alignement d'au minimum 4m pour les deux premiers niveaux (R+1).

- Pour les constructions dont les deux premiers niveaux sont implantés à l'alignement, au-dessus des deux premiers niveaux (R+1), la construction doit être implantée à l'alignement dans une proportion comprise entre 25 et 70% de la longueur de la façade.

- Pour les constructions dont les deux premiers niveaux sont implantés en recul, au-dessus de ces deux premiers niveaux (R+1), la construction doit être implantée avec le même recul dans une proportion comprise entre 25 et 70% de la longueur de la façade.

UE 6-3 Les saillies dans les marges de recul situées à 5,50 mètres minimum du niveau du trottoir, sont autorisées.

UE 6-4 Le choix de l'implantation se fera en harmonie avec le contexte environnant et en tenant compte des indications figurant à l'article UE 11

Dispositions particulières

UE 6-5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées avec un recul minimum de 2 m

UE 6-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UA 6-7 : Les dispositions de l'article UE6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès ;
- les rampes de garage.

Dans le secteur UEa

UE 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement*:
Les constructions implantées dans une bande de 20 m le long d'une voie ou d'un espace public doivent être implantées sur les deux limites séparatives* latérales de propriété.
Cette règle s'applique sur toute la hauteur de la construction et sur une profondeur minimum de 10 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement, afin d'assurer la continuité du front bâti.

UE 7.2 Au-delà de la bande de 20 m de profondeur mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement*:
Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans le cas d'un retrait, les façades* doivent respecter les distances suivantes :

Pour les constructions comprenant de l'habitation : une distance au moins égale à leur hauteur* de la façade moins 2 mètres avec :
- un minimum de 8 mètres si les façades* comportent des baies
- un minimum de 3 mètres si les façades* ne comportent pas des baies

Pour les autres constructions, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur* de la façade

Dans les secteurs UEb

UE 7-3 Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives* latérales ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent respecter les distances suivantes :

- Pour les immeubles comprenant de l'habitation, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade avec un minimum de 8 m, si les façades* comportent des baies

- Pour les autres constructions, une distance au moins égale à 8m

UE 7-4 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives de propriété doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UE 7-5 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

UE 7-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UE 8-1 Lorsque deux constructions dont la destination est **autre que l'habitation**, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* en vis à vis doit être au moins égale :

En UEa : à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus haute avec un minimum de 4 m.

A l'intérieur du périmètre délimité par l'avenue Hoche, l'avenue de la Commune de Paris, la rue André Doucet et la rue Ampère et à l'intérieur du périmètre délimité par l'allée de l'Archéologie, l'avenue de la République, la RD 914 et les zones UC et UL adjacentes, cette règle ne s'applique pas dans le cas où une faille* est créée pour accéder au cœur d'îlot depuis le domaine public. Dans ce cas la distance entre les deux façades* formant cette faille* ne peut être inférieure à 3m.

-**En UEb** : à 8 m minimum.

UE 8-2 Dans le cas de deux constructions **à destination d'habitation ou d'une construction à destination de bureau et l'autre d'habitation**, la distance séparant les façades* en vis à vis doit être au moins égale :

En UEa
- à la hauteur* de la façade* la plus haute moins 2 mètres avec un minimum de 8 mètres, si la façade* la plus basse comporte des baies
- à la hauteur* de la façade* la plus basse moins 2 mètres avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies, et que la façade* la plus haute en comporte,

En UEb
- à la moitié de la hauteur* de la façade* la plus basse avec un minimum de 8 m si la façade* de la construction à usage d'habitation comporte des baies
- à 8 m dans tous les autres cas

UE 8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques, à condition que leur hauteur* ne dépasse pas 3 mètres.

UE 8-4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UE 9-1 Les constructions doivent être implantées dans les îlots définis comme constructibles sur les plans au 1/2000e.

UE 9-2 Les emprises maximales de constructibilité sont indiquées en pourcentage sur les plans. En l'absence d'indication, la constructibilité peut être de 100%.

Les emprises maximales de constructibilité par niveaux se calculent par rapport à l'emprise constructible du niveau rez de chaussée. Les surfaces comprises dans les saillies* éventuelles seront comptabilisées dans l'emprise maximale de constructibilité par niveau.

UE 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UE 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

Dispositions Générales

UE 10-1 Toute construction nouvelle ne peut dépasser les hauteurs* maximales fixées par les plans pour l'îlot où elle se situe.

UE 10-2 La hauteur* maximale est prise à partir de la cote de nivellement du domaine public situé le long de la façade*. Pour les espaces publics en pente, la hauteur* est mesurée au milieu de la façade* par section de 30 mètres.
Pour les îlots situés le long de la zone ULa la hauteur* maximale est prise à partir de la cote de nivellement d'un point d'attache indiqué sur les plans au 1/2000e. Les cotes de nivellement des espaces publics situés sur l'autre façade* de ces îlots ne sont pas prises en compte (Bd des Bouvets, talus planté côté allée de Gascogne).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

UE 11-1 Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

UE 11-2 La hauteur des rez-de-chaussée des immeubles situés le long des espaces publics de la zone ULa, ne peut être inférieure à 3,85 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comprises dans le périmètre compris entre le Bd Aimé Césaire, la rue des Longues Raies, la rue des Sorins, et le parvis des Jardins de l'Arche.

UE 11-3 Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Pour animer les façades, et/ou pour favoriser les transparences visuelles vers les cœurs d'îlots, peuvent être admises ponctuellement :

- des retraits du plan de façade,
- des saillies du plan des façades,
- des interruptions du bâti.

Le retrait total ou partiel du ou des derniers niveaux est admis lorsqu'il répond aux règles des articles précédents ou lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Pour les façades* d'une longueur supérieure ou égale à 30 m, implantées le long d'une voie, le traitement architectural et la composition de la façade* devront traduire un traitement architectural

séquentiel*, pouvant ménager des transitions entre les séquences et, le cas échéant, entre l'alignement et le retrait de 4 mètres.

UE 11-4 La création de murs pignons aveugles donnant sur l'espace public est interdite.

UE 11-5 Les édicules techniques en toiture doivent être intégrés dans un volume fermé. En cas d'impossibilité technique ils devront être masqués par des dispositifs à claires voies.et implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

UE 11-6 En secteur UEa, pour les constructions implantées le long des espaces publics de la zone ULa, seules les toitures terrasses sont autorisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comprises dans le périmètre compris entre le Bd Aimé Césaire, la rue des Longues Raies, la rue des Sorins, et le parvis des Jardins de l'Arche.

UE 11-7 Les façades et matériaux :

Les façades* devront être traitées dans un registre contemporain et éviter le recours aux pastiches régionaux ou historiques.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades-miroirs sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement. Le garde-corps de sécurité sera le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Chaque fois que cela est possible, la végétalisation des toitures terrasses doit être recherchée.

UE 11-8 Les cours anglaises sont interdites sur les espaces publics.

UE 11-9 Les rampes de parking pour accéder aux stationnements privatifs ou aux aires de livraisons seront intégrées dans la construction.

UE 11-10 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
  -
- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.

Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UE 11-11
Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :
- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UE 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UE 12-1.1 Dispositions générales

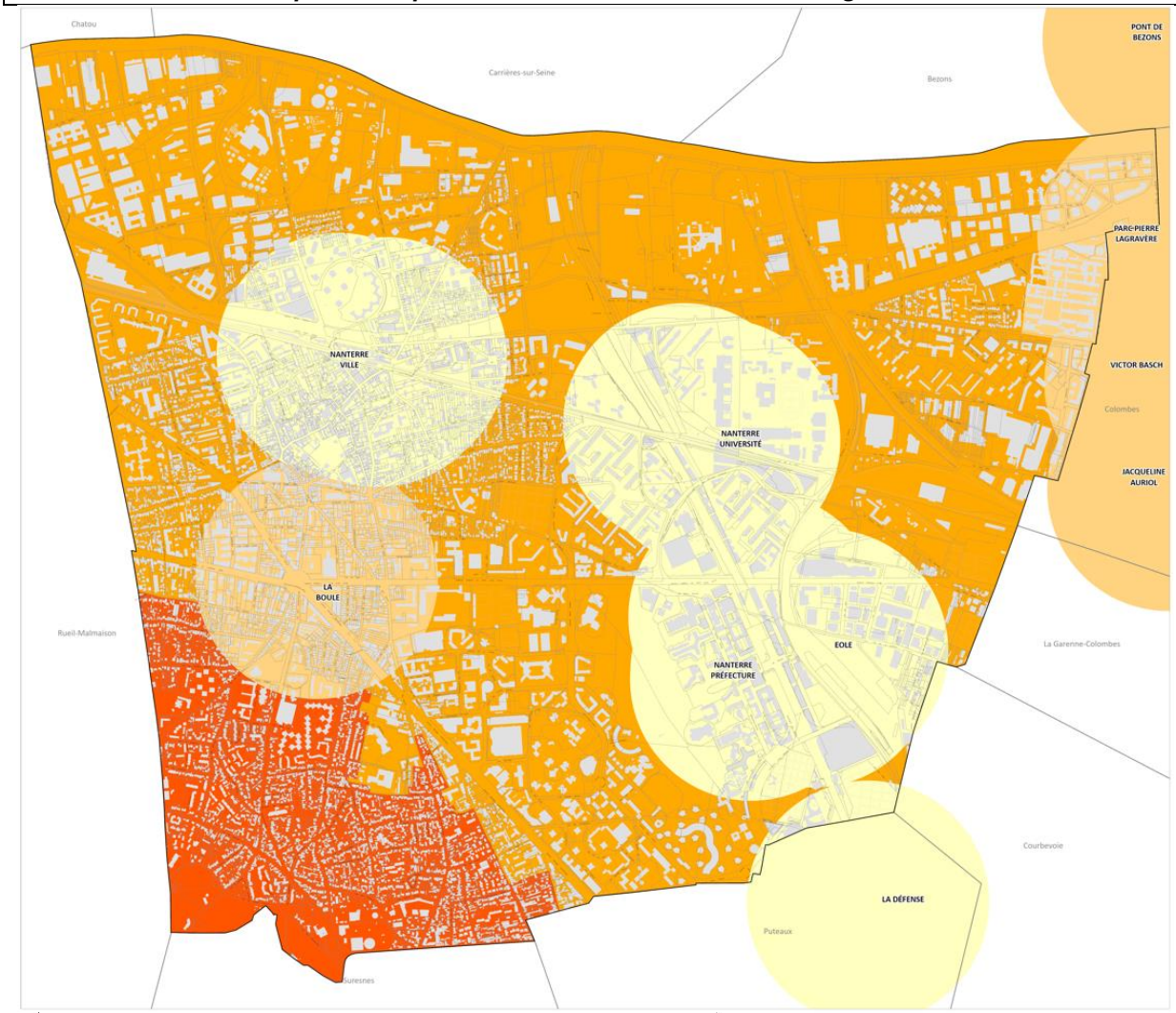
- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UE 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle, ou extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Destination de la construction	**Norme Plancher (minimum)**	**Norme Plafond (maximum)**
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UE 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UE 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UE 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UE 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et extension de constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	Norme Plancher	Norme Plafond
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UE 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :
- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UE 12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UE 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UE 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UE 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UE 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

ARTICLE UE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UE 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

Au moins 60 % de la surface des espaces libres* doit être traitée en espaces verts* **(**en UE**b**, les 60% sont calculés à partir de la surface des espaces libres* hors voiries et parkings)

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures végétalisées* semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UE 13.2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre*	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
3ème grandeur / moyen développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement l'imposent.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

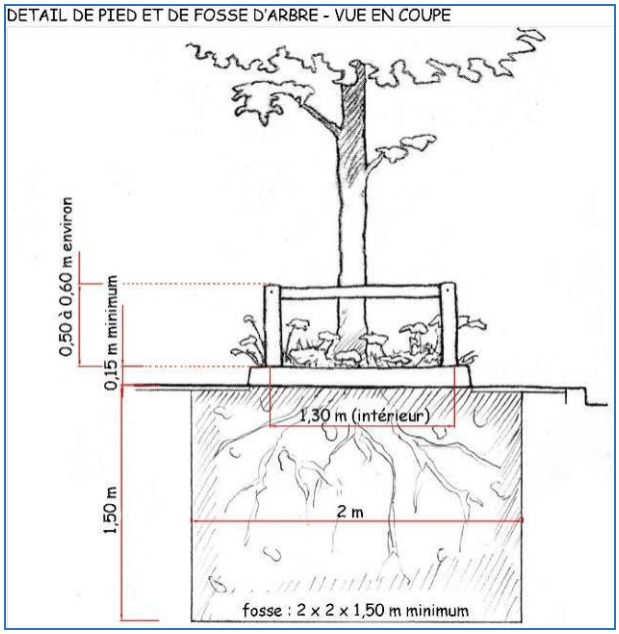
Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

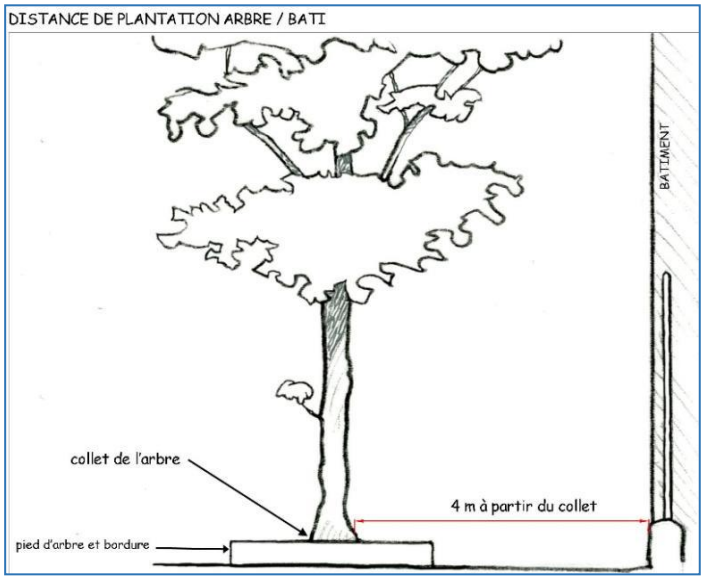
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

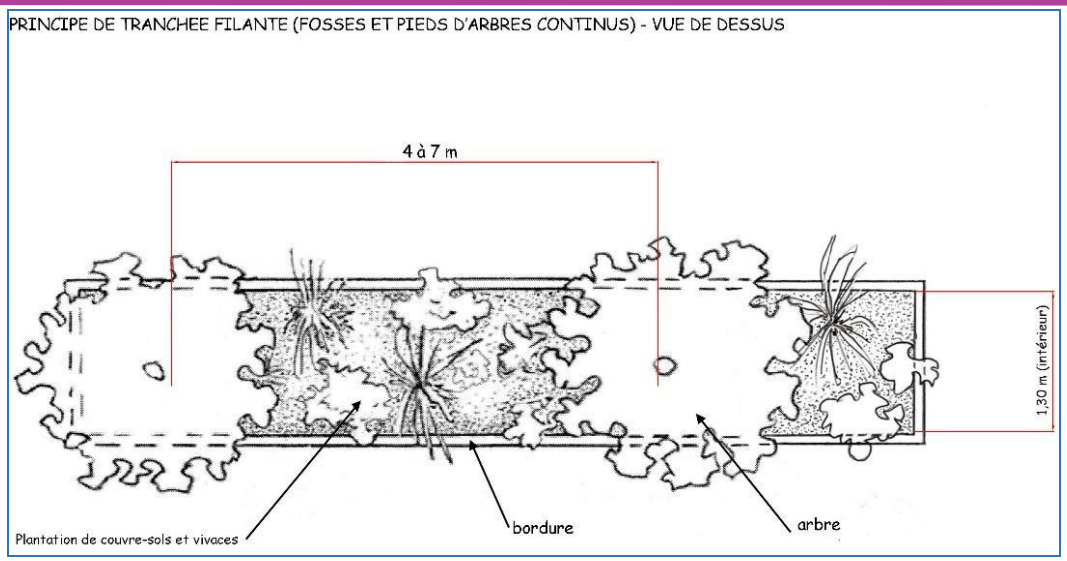
UE 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

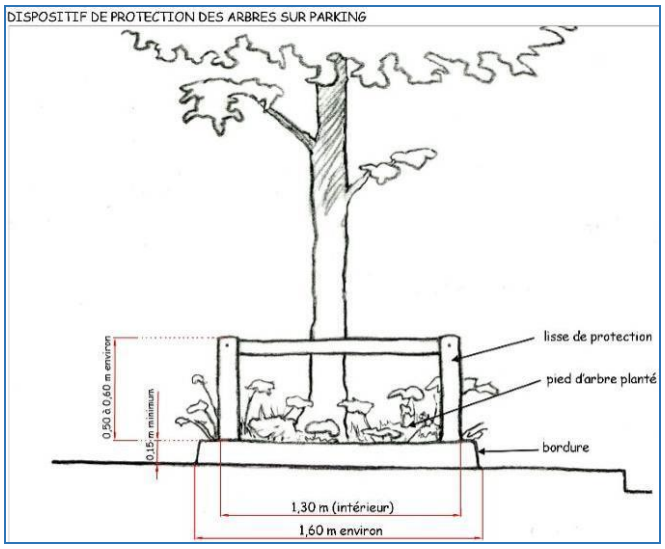
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

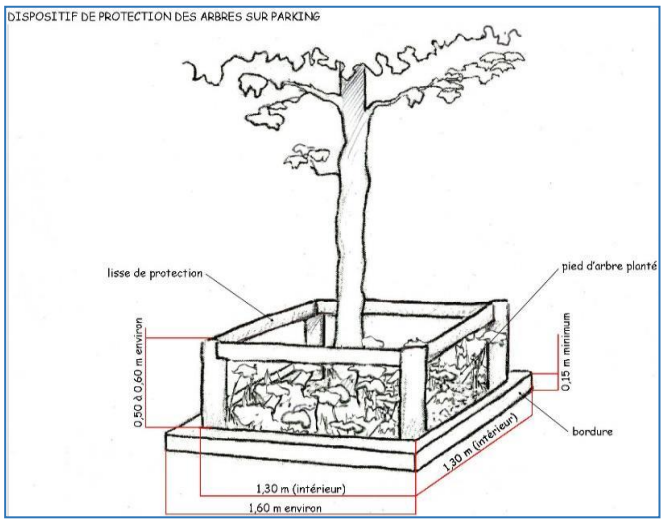
- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.











<u>UE 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.</u>

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

<u>- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :</u>

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

<u>- Les « espaces verts protégés » (EVP)</u>

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UE 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs à atteindre		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	**U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]***	**R : Résistance thermique [m².K/W]****
	Mur	Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5
S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment	Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs		

Chauffage	En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%. En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.
Refroidissement	Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.
Ventilation	Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9. Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.
Eclairage non résidentiel	La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux. Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)
Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement	- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de **Cep < Cepmax -10%**. **-** Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, **la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment.** Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

UE 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UF

Caractéristiques de la zone
La zone UF est une zone urbaine à vocation économique. Selon les secteurs, les équilibres entre les vocations industrielles, tertiaires, d'artisanat, ou commerciales et les niveaux de densité urbaine sont différemment répartis pour traduire les ambitions du projet de Ville.
Elle est divisée en 6 secteurs:

- *UFa : secteur d'activités économiques à dominante d'industries, d'artisanats et d'entrepôts. Les surfaces commerciales y sont limitées, ainsi que les bureaux qui doivent être liés aux autres destinations autorisées (partie nord des Guilleraies, ile ferroviaire des Groues, site Peugeot) ou sont limités à 500m² de surface de plancher.*
- *UFb : secteur principalement dédié aux activités économiques à dominante de bureaux lié au quartier d'affaire de la Défense.,*
- *UFc : secteurs d'activités économiques mixtes à dominante de bureaux et à vocation urbaine d'entrée de ville. Le tertiaire y est dominant, mais doit s'articuler avec les activités industrielles et artisanales. Le commerce y est limité (Guilleraies côté A 86 et secteur Lavoisier-Rueil et Zone d'activités du Petit Nanterre).*
- *UFd : secteur d'activités économiques à dominante de bureaux (secteur des Champs Pierreux, du boulevard de la Défense et du triangle situé entre la rue Noël Pons, la RN314 et la rue du 11 novembre 1918)*
- *UFe : secteur d'activités économiques mixtes (bureaux, artisanat, industrie, commerces, plateforme logistique intermodale) fortement végétalisé sur le site des Papèteries.*
- *UFf : secteur principalement dédié aux activités économiques à dominante artisanat et industrie et constituant le « Cœur des Groues », les surfaces commerciales et de bureaux y sont limitées et doivent être liées aux autres destinations autorisées.*

Les dispositions du règlement sont complétées par le document « orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs « Echangeur A14/A86 – Papèteries » et « Groues ».

Dispositions applicables à la zone UF

ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UF 1-1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone UF :

- Les dépôts non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ou d'une plateforme logistique
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UF ou à l'exploitation d'un service public et à l'exception de l'extension des dépôts existants
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

UF 1-2 Sont interdites dans les secteurs UFa et UFf : les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

UF 2-1 Les constructions à destination d'habitation
Les constructions à destination d'habitation, dans les secteurs UFa, UFc, UFd, UFe et UFf ne sont autorisées que si elles remplissent l'une des conditions suivantes :
- être nécessaire au fonctionnement ou à la sécurité d'une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
- être nécessaire au fonctionnement ou à la sécurité d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Des travaux d'amélioration des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire ou qu'ils améliorent les conditions sanitaires ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

UF 2-2 Les constructions à destination de commerce

- Dans le secteur UFa le commerce de gros est autorisé
- Dans les secteurs UFa et UFc, les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de ne pas excéder 1000m² de surface de plancher par unité commerciale.

- Dans les secteurs UFb et UFd, à l'exception du secteur du boulevard de la Défense, les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de respecter les conditions suivantes :

- ne pas excéder 500m² de surface de plancher par unité commerciale ;

et

- être implantées uniquement en rez-de-chaussée des constructions.

- Dans le secteur UFf, les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de ne pas excéder 500m² de surface de plancher par unité commerciale.

UF 2-3 Les constructions à usage d'entrepôt
Dans les secteurs UFc et UFf :
elles sont autorisées uniquement :
- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),

- ou en accompagnement d'une autre destination autorisée dans la zone et dans la limite de 30% de la surface de plancher totale des constructions sur le terrain

Dans le secteur UFd, elles sont autorisées uniquement :
- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale, et sans représenter alors plus de 20% de la surface de plancher totale des constructions sur le terrain.

Dans le secteur UFe, elles sont autorisées uniquement :
- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ou d'une activité de plateforme logistique.
- ou en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, et sans représenter alors plus de 40% de la surface de plancher totale des constructions sur le terrain.

UF 2-4 Les constructions à destination de bureaux

En secteur UFa, les bureaux sont autorisés à condition d'être liés à d'autres destinations autorisées.

En secteur UFc :
Pour les constructions de plus de 20 000m² de surface de plancher :

- la surface de plancher à destination de bureaux ne pourra pas excéder 93% de la surface de plancher totale de la construction.

  et

- 7% au moins de la surface de plancher totale de la construction devra être consacrée à des locaux à destination d'entrepôt et / ou artisanat et / ou commerce et/ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), situés chaque fois que possible en rez-de-chaussée des constructions. La surface de plancher de la construction à destination de commerce ne devra pas excéder 1 000 m² par unité commerciale.

En secteur UFd :
Pour les constructions de plus de 20 000 m² de surface de plancher :

- la surface de plancher à destination de bureaux ne pourra pas excéder 93% de la surface de plancher totale de la construction.
  et
- 7% au moins de la surface de plancher totale de la construction devra être consacrée à des locaux à destination de commerces et / ou artisanat et/ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), situés chaque fois que possible en rez-de-chaussée des constructions.

En secteur UFd le long du boulevard de la Défense, pour les constructions de plus de 20 000 m² de surface de plancher, ces pourcentages seront :

- 95% maximum de la surface de plancher totale de la construction à destination de bureaux,
- 5% au moins de la surface de plancher totale de la construction à destination de commerces et / ou artisanat et/ou des CINASPIC, situés chaque fois que possible en rez-de-chaussée des constructions.

En secteur UFe, les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- de respecter les surfaces maximales programmées dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur échangeur A14/A86 - Papèteries ».

En secteur UFf :

- Pour les constructions existantes, le changement de destination de surfaces à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ne pourra porter la part de bureaux en accompagnement de ces destinations à plus de 40% de la surface de plancher totale.
- Sur les terrains comportant des constructions à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, les extensions de bureaux sont autorisées dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et une seule extension par rapport au permis de construire initial est autorisée.
- Pour les opérations de démolition-reconstruction la part de bureaux dans la surface de plancher totale ne devra pas être supérieure à la part existante dans la construction initiale.
- Pour les constructions neuves, les bureaux sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de plancher totale.

UF 2-5 Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain voisin.

UF 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées
Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UFe.

UF 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 mètres ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- 3 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

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

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UF 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UF 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[6].

UF 4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

[6] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

En secteur UFf et UFd, boulevard de la Défense :
Les dispositions ci-dessus s'appliquent, toutefois il est précisé que : les 8 premiers millimètres de pluies doivent être gérés sur la parcelle sans rejet vers le réseau d'assainissement.
Le dimensionnement des installations de rétention qu'il est envisagé d'installer en amont du raccordement devra être justifié, par la production de plans et de notes de calcul appropriées.

UF 4-4 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UF 4-5 Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UF 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 1m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture.
- Hors secteur UFe, la profondeur de 1 mètre pourra être réduite pour tenir compte de la largeur de la voie. Dans le seul secteur UFe, la profondeur de 1 mètre est calculée en débord de l'alignement ou en recul.
- En cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- Dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

UF 6-1

Dans le secteur UFa
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 6 mètres. Dans le secteur UFa des Guilleraies, situé le long des berges de Seine entre le boulevard de la Seine et la limite avec la commune de Rueil-Malmaison, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 30 mètres, compté perpendiculairement par rapport à la limite des zones ULb et Nb des bords de Seine.

Dans le secteur UFb
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UFc et UFd
Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en recul*. En cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, les constructions doivent s'implanter :

- en toute ou partie à l'alignement, à l'emplacement figurant sur le plan graphique par un filet pointillé (« filet d'implantation discontinue »). En cas de recul d'une partie de la construction, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 2 mètres ;
- en l'absence d'indication graphique, en tout ou partie à l'alignement* ou en recul*. En cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.

Dans le secteur UFe
Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en recul*. En cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à **2 mètres**.

Dans le secteur UFf :

Les rez-de-chaussée et R+1 des constructions peuvent être implantés :

- soit à l'alignement existant ou projeté ;
- soit avec une marge de recul avec un minimum de 6 mètres.

Les débords de façade au-dessus du domaine public, générant de la Surface de Plancher, sont interdits.

UF 6-2 L'implantation des constructions doit respecter les éventuelles marges* de recul figurant sur le document graphique.

UF 6-3 Dans les secteurs UFa, UFc et UFd, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres.

UF 6-4 Pour les constructions implantées à l'alignement, au-dessus des 3 premiers niveaux du bâtiment, des reculs complets ou partiels de façade sont autorisés.

Dispositions particulières

UF 6-5 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise pour se conformer à l'article 13-1, à l'exception des constructions situées dans le secteur UFa des Guilleraies, situé le long des berges de Seine entre le boulevard de la Seine et la limite avec la commune de Rueil-Malmaison.

UF 6-6 Pour les autres éléments de paysage bâti et non bâti repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, il sera imposé un recul par rapport à l'alignement s'il est nécessaire à leur préservation.

En particulier, en secteur UFf, une marge de recul de trois mètres minimum des constructions par rapport à l'alignement est imposée sur l'avenue François Arago afin de préserver l'alignement d'arbres existant.

UF 6-7 En secteur UFf, les dispositions de l'article UF 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et qu'elles permettent une meilleure intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UF 7-1 dans le secteur UFa :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

UF 7-2 dans le secteur UFb :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

UF 7-3 dans les secteurs UFc et UFd :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, elles devront respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, mesuré perpendiculairement par rapport à la limite séparative, avec un minimum de 5 mètres. Des passerelles d'une largeur maximale de 2.5 mètres, traitées de manière transparente, seront autorisées à partir du R+2 et sur un seul niveau maximum. Entre deux bâtiments, deux passerelles maximum sont autorisées.

UF 7-4. Dans le secteur UFe :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance, minimale de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

UF 7-5. Dans le secteur UFf :
Les constructions peuvent être implantées :

- soit avec une marge de retrait des limites séparatives avec une distance de minimum 7 mètres ;
- soit en tout ou partie sur une limite séparative.

Toutefois, en secteur UFf, les dispositions relatives aux distances minimales par rapport aux limites séparatives en cas d'implantation en retrait ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction et qu'elles permettent une meilleure intégration dans le paysage urbain et sans réduire le retrait existant, entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions de l'article 7-1.

UF 7-6. Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UF 7-7. Dans l'ensemble de la zone UF, à l'exception du secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UD, UC ou UG, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, et doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

UF 7-8. Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

UF 7-9. Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Champ d'application :
Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons.

Dispositions générales

UF 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur* de façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse ou si les deux façades comportent des baies *,
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si seule la façade la plus haute comporte des baies,;
- la hauteur de façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si aucune des façades ne comporte de baie

Sauf en UFb, où les immeubles non contigus devront être distants l'un de l'autre d'au moins 4 mètres.

Toutefois, dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, les immeubles non contigus seront distants l'un de l'autre de 10 mètres minimum. Des passerelles d'une largeur maximale de 2.5 mètres, traitées de manière transparente seront autorisées à partir du R+2 et sur un niveau maximum. Entre deux bâtiments, deux passerelles maximum sont autorisées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en secteur UFe lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës. Dans ce cas la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale à la hauteur* de façade* la plus haute, divisée par 3, avec un minimum de 6 mètres (si la façade la plus basse ou si les deux façades comportent des baies).

Dispositions particulières

UF 8-2 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques, ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UF 8-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF 8-4 En secteur UFf, les dispositions figurant à l'article UF 8-1 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et qu'elles permettent une meilleure intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UF 9-1 Dans les secteurs UFa, UFc et UFd : l'emprise* maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie du terrain, à l'exception du secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, où l'emprise* maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie du terrain.

UF 9-2 Dans le secteur UFb : aucune emprise au sol maximale des constructions n'est fixée.

UF 9-3 Dans le secteur UFe :

Dans un bande de 50 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement* de l'avenue de la Commune de Paris, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Au-delà de la bande de 50 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement* de l'avenue de la Commune de Paris, l'emprise* au sol maximale des constructions est fixée à :

- 36 % de la superficie du terrain pour les constructions dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres ;
- 50 % de la superficie du terrain pour les autres constructions.

Dans le cas où les hauteurs des constructions sur un même terrain sont mixtes (comprenant des constructions d'une hauteur inférieure et supérieure à 14 mètres), l'emprise au sol maximale ne peut excéder 36% de la superficie du terrain.

UF 9-4 Dans le secteur UFf : l'emprise* maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

UF 9-5 Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées exclusivement au commerce ou les constructions destinées au commerce et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le seul secteur UFe.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UF 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur* par rapport à l'alignement* opposé et la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

UF 10-1 La hauteur* maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage).

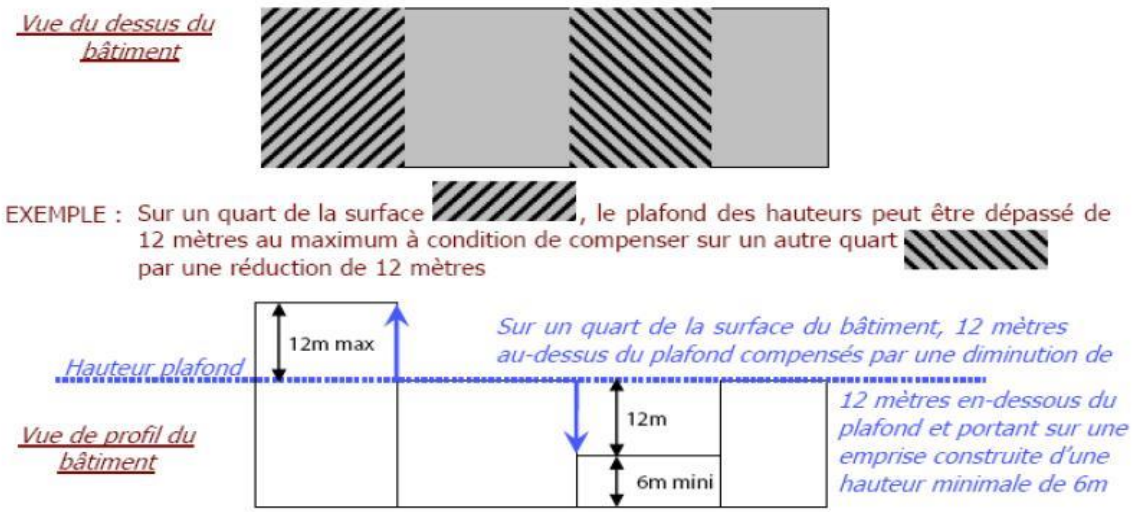
UF 10-2 Cette règle ne s'applique pas :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense,
- et dans le secteur UFe.

Hauteur* maximale autorisée :

UF 10-3 La hauteur maximale autorisée * des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est la suivante :

Dans les secteurs UFa, UFc et UFd : 22 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère, et 24 mètres au faitage, à l'exception :

- **En secteur UFc** entre le boulevard du Havre, la rue Jean Perrin, la rue du 1er mai et la Seine(zone d'activités du Petit Nanterre) des constructions qui ne sont pas implantées dans une bande de 20 mètres comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement de la rue du 1er mai, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 16 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère, et 18 mètres au faitage ;
- Des constructions dont la façade est implantée le long de l'avenue Benoit Frachon en secteur **UFc**, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 25 mètres à l'acrotère et à l'égout ;
- **En secteur UFd** situé le long du boulevard de la Défense (RD914/RN314), de deux constructions signalées dans l'OAP des Groues (schéma et texte) pour lesquelles la hauteur maximale autorisée sur un linéaire de façade de 50 m maximum est de 100 mètres pour l'une et 50 mètres pour l'autre. Cette hauteur est mesurée à partir de la cote de nivellement du trottoir du boulevard de la Défense (RD914/RN314 réaménagées).
- **En secteur UFd** situé le long du boulevard de la Défense, des constructions pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 32.5 mètres à l'égout et à l'acrotère, mesurée à partir de la cote de nivellement du trottoir du boulevard de la Défense (RD914/RN314 réaménagées). Le plafond des hauteurs de chaque bâtiment peut ponctuellement être dépassé en respectant l'ensemble des règles suivantes :
    - 12 mètres supplémentaires maximum sur une emprise maximale de 25% de l'emprise au sol des constructions en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 mètres au-dessus de la cote de nivellement du boulevard de la Défense (RD914/RN314 réaménagées) ;
    - Ne pas dépasser de plus de 12 mètres la hauteur plafond ;
    - Compenser par une diminution localisée de la hauteur des constructions situées sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité des surfaces de plancher dépassées sur la même surface d'emprise.



Dans le secteur UFb : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans le secteur UFe :

- 14 mètres à l'égout du toit, au brisis et au sommet de l'acrotère pour les constructions dont l'emprise* au sol est supérieure à 36% de la superficie du terrain ;

- 35 mètres à l'égout du toit, au brisis et au sommet de l'acrotère pour les autres constructions.
- Au sein de **l'**espace vert protégés n°2 : les constructions ou extensions autorisées ne peuvent excéder une hauteur* de 5 mètres à l'égout du toit, au brisis et au sommet de l'acrotère.

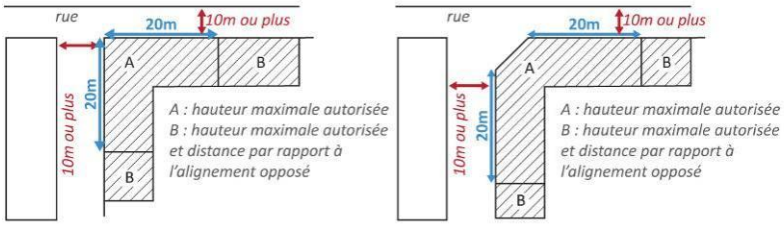
En secteur UFf : 18 mètres à l'égout du toit, au brisis et à l'acrotère, et 20 mètres au faitage.

UF 10-4 Lorsqu'il existe des indications particulières au document graphique, celles-ci s'appliquent et se substituent aux hauteurs maximales fixées à l'article UF 10-3.

Dans le secteur UFe : une émergence est autorisée jusqu'à une hauteur* de 44 mètres à l'égout du toit, au brisis et au sommet de l'acrotère dans le périmètre « secteur signal » porté au document graphique, à condition qu'aucun étage situé au-dessus de la hauteur* maximale fixée en UFe ne soit destiné à une occupation permanente de l'homme (bureaux, commerces, etc …).

Dispositions particulières

UF 10-5 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, sur les 20 premiers mètres de la construction, comptés à partir de l'angle de la construction, seule la hauteur maximale autorisée s'applique. Cette règle s'applique par rapport à chaque voie bordant la construction. La longueur de 20 mètres est réduite à 16 mètres le long d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres.



ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UF 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les bâtiments de grand gabarit, il est recommandé une composition en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du grand paysage.
Chaque volume devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.
Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.
Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 1 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UF 11-2 Toitures :

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* : en dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être entièrement :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

Les toitures à pentes : Pour les bâtiments existants anciens, en cas de réalisation de lucarnes, seules les lucarnes* traditionnelles sont autorisées (lucarne à deux pans dite en bâtières, lucarne à croupe dite capucin, lucarne à demi-croupe, lucarne pendante…). Elles doivent être d'une largeur

maximale d'un mètre entre les pieds droits et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Dans le secteur UFe :
70% minimum de la superficie des toitures terrasse* des constructions de plus d'un niveau, en dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité devra être :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable.

UF 11-3 Façades* :
Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les constructions implantées à l'alignement et sur toute la hauteur pour les constructions implantées en recul, par :
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.

- Et/ou la distinction des trois parties de la construction (le socle, les étages courants, la partie supérieure.),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres :

- ce traitement architectural séquentiel est obligatoire. Des transitions entre les séquences pourront être ménagées entre l'alignement et le recul de 4 mètres
- une variation de l'épannelage doit être recherchée
- au niveau du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux, les espaces d'accès aux constructions doivent être réalisés de manière à ménager une percée visuelle et/ou d'usage créant des vues vers l'intérieur de parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier ou des deux derniers niveaux est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), en cas d'implantation en recul de l'alignement, des transitions peuvent être ménagées entre l'alignement et le recul.

Pour les bâtiments comportant des parties non contiguës, sauf dans les secteurs UFd situé le long du boulevard de la Défense et UFe, si au moins une des façades des parties non contigües comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points des parties non contigües doit être égale à la hauteur de la façade* la plus haute, moins deux mètres, avec un minimum de 6 mètres.

La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

En secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points des parties non contigües sera de 10 mètres minimum. Des passerelles, d'une largeur maximale de 2.5 mètres, traitées de manière transparente seront autorisées à partir du R+2 et sur un seul niveau maximum. Entre des parties non contiguës d'un même bâtiment, deux passerelles maximum sont autorisées.

En secteur UFe si au moins une des façades* des parties non contigües comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points des parties non contigües doit être égale au tiers de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.
Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.
La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UF 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UF 11-5 Eléments de modénatures :

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UF 11-6 Matériaux de façades:
Les matériaux employés doivent répondre aux exigences du programme et au respect de l'environnement. Ils doivent être cohérents avec les volumes, fonctions et usages des constructions, notamment pour signaler les entrées et accès, marquer des articulations de volumes ou des espaces spécifiques, et conformes aux exigences minimales en termes de solidité et d'entretien.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux et techniques pérennes doit être recherchée et les matériaux et techniques utilisés doivent être de finition et de mise en œuvre de qualité.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UF 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade.

UF 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UF 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UF 11-10 Clôtures et portails :

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Toutefois, en secteur UFd boulevard de la Défense ainsi qu'en secteur UFf, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir, elles doivent être constituées d'un soubassement de 0,20m minimum et de 0,80m maximum, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage de qualité et doublées d'une haie végétale. Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé.

Le portail doit être de la même hauteur que l'ensemble de la clôture et que les murets d'accès situés de part et d'autre de l'entrée. Il est recommandé une partie ajourée.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les murets situés de part et d'autre de l'accès

Le numéro de voirie ainsi que le nom de l'entreprise seront indiqués sur ces murets.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est recommandé un soubassement de 0,20m surmonté d'une grille doublée d'une haie végétale.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité ou les contraintes de sécurité publique l'imposent, les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans une bande de 50 mètres de profondeur comptée perpendiculairement par rapport aux limites extérieures du terrain d'assiette de la Maison d'Arrêt des Hauts de Seine en secteur UFe.

UF 11-11 Hauteurs de rez-de-chaussée :

En secteur UFf, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ne peut être inférieure à 4,50m. Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation de constructions existantes, ni à leur extension.

UF 11-12 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiches annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

1 / Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration* devront être privilégiés.

Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

2 / Bâtiments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration sont autorisés,
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
-

3 / Ensembles bâtis cohérents :

- La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
- Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UF 11-13 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :

- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UF 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UF 12-1.1 Dispositions générales

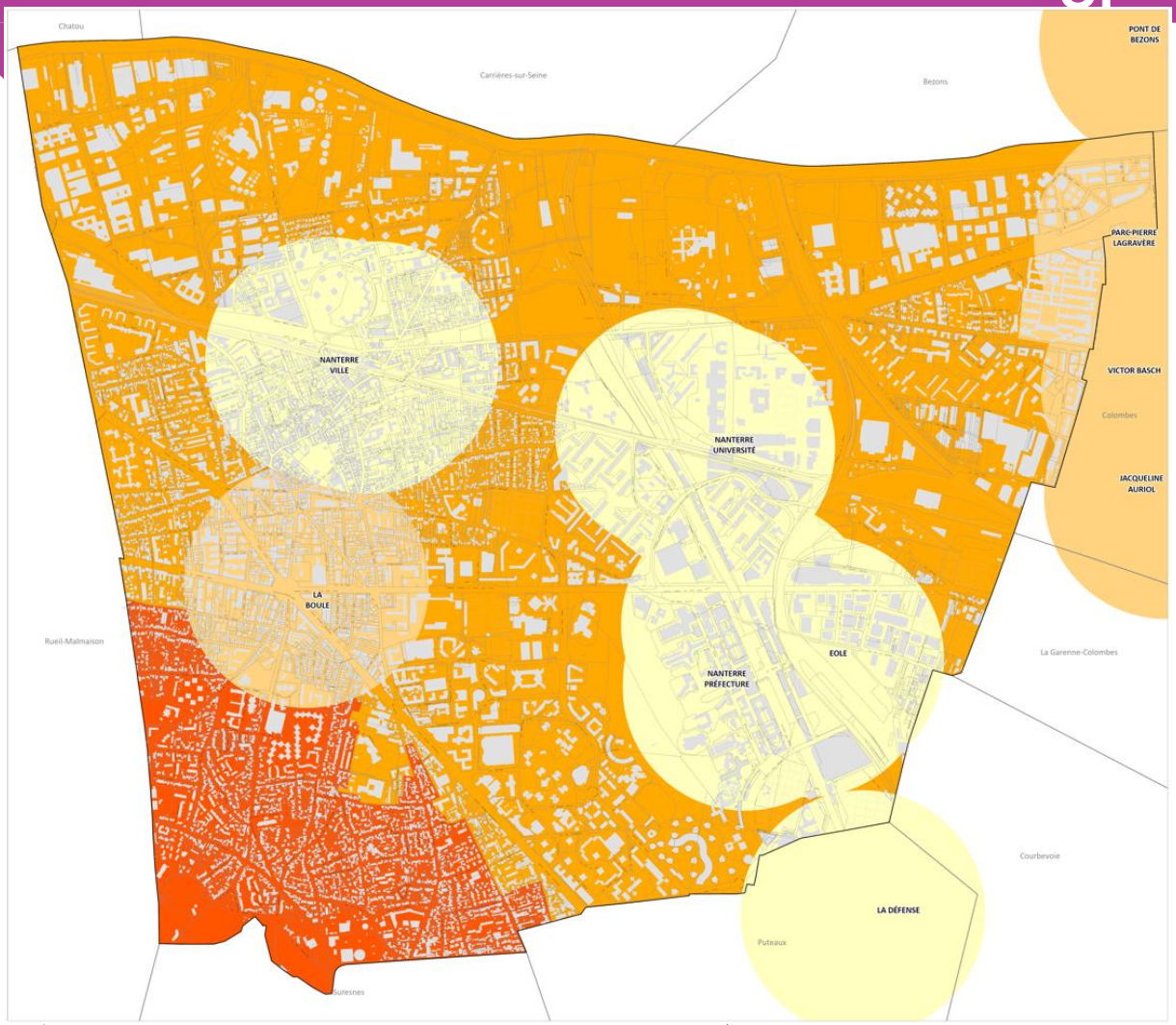
- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UF 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle, ou extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² de SP 1 place / 150 m² de SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² de SP 1 place /150 m² de SP 1 place / 150 m² de SP 1 place / 85 m² de SP	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Hébergement hôtelier **Zone 1 et 2** **Zone 3 et 4**	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UF 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UF 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté :

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UF 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UF 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	Norme Plancher	Norme Plafond
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UF 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UF12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UF 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UF 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UF 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :
- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UF 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UF 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

En secteurs UFa, UFc et UFd :
50% minimum des espaces libres devront être traités en espaces verts, et 25% minimum des espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre à l'exception des secteurs suivants :

- **Dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense**, où 50% minimum des espaces libres devront être traités en espaces verts, et où aucune règle d'espaces verts de pleine terre n'est fixée.
- **Dans le secteur UFa** des Guilleraies, sur les terrains situés le long des berges de Seine entre le boulevard de la Seine et la limite avec la commune de Rueil-Malmaison, dans une bande de 30 mètres, compté perpendiculairement par rapport à la limite des zones ULb et Nb des bords de Seine, 70% de la partie du terrain située dans cette bande devra être traitée en espaces verts, dont 50% en espaces verts de pleine terre, plantée d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de privilégier des essences affectionnant les sols humides mentionnées dans la liste des essences recommandées à la plantation. (annexe du règlement)

En secteur UFa, **UFc et UFd,** sauf dans le secteur UFd situé le long du boulevard de la Défense, en cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la partie du terrain située entre l'alignement et le bâtiment devra comporter au moins 60% d'espace vert de pleine terre. Ces espaces verts de pleine terre seront pris en compte pour le calcul des 25% d'espaces verts de pleine terre minimum imposés ci-dessus.
Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UFa des Guilleraies, situé le long des berges de Seine entre le boulevard de la Seine et la limite avec la commune de Rueil-Malmaison.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative qui correspond à une limite de zone UA, UD, UB UG ou UC, il est, obligatoire de réaliser au moins une haie végétale.

En secteur UFb : les espaces laissés libres ouverts au public devront être traités en aménagement paysager.

En secteur UFe :
- 33% minimum de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre, dès lors qu'une ou plusieurs constructions implantées ou autorisées sur l'unité foncière sont d'une hauteur supérieure à 14 mètres ;
- 8% minimum de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre dans les autres cas.

Dans le cas où les hauteurs des constructions sur un même terrain sont mixtes (comprenant des constructions d'une hauteur inférieure et supérieure à 14 mètres), 33% minimum de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UFf, 50% minimum des espaces libres devront être traités en espaces verts dont la moitié environ doit être aménagée en espace vert* de pleine terre*.

Dans l'ensemble de la zone UF :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UF 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre*	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
2ème grandeur / grand développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

En fonction des contraintes du terrain, le principe de substitution suivant peut être appliqué : remplacement d'un arbre à grand développement par deux arbres à moyen développement ou trois arbres à petit développement.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

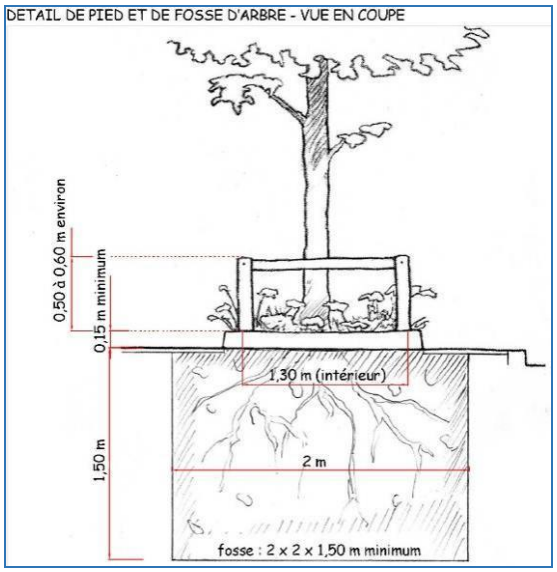
Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

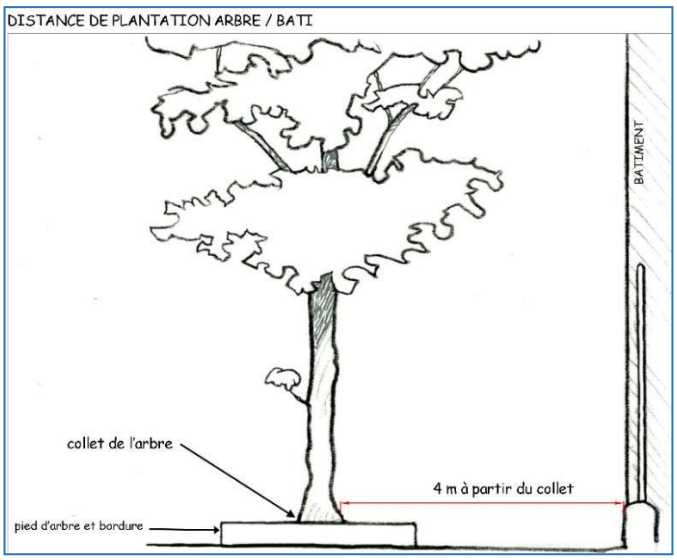
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

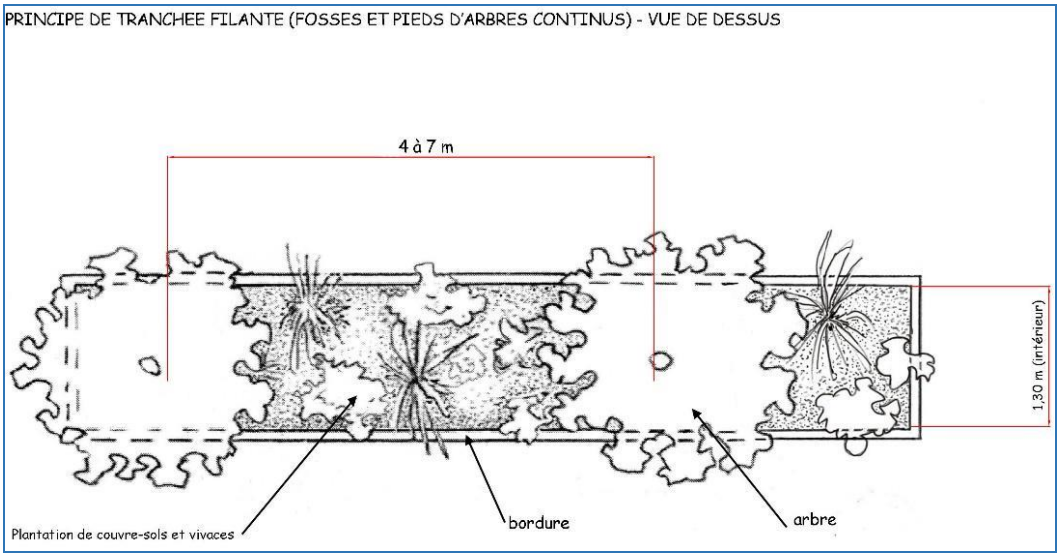
UF 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

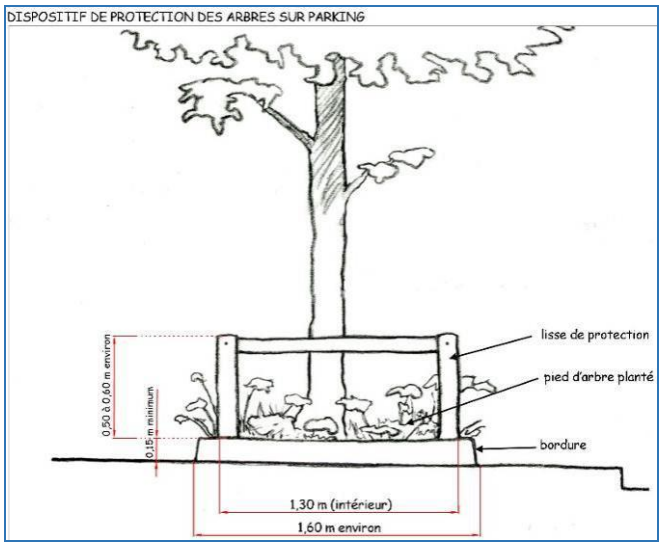
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

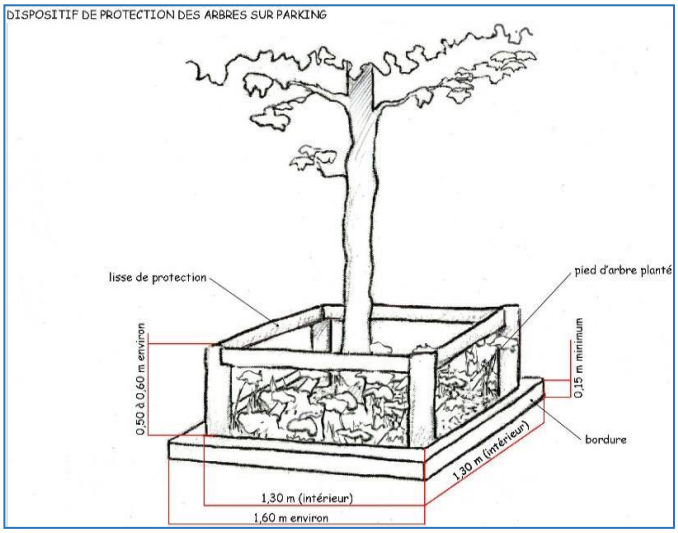
- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées). (croquis pour tout ce paragraphe).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.











UF 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable ou d'un arbre compris dans un alignement d'arbres protégé. En secteur UFf, cette distance est de 3m pour les alignements d'arbres protégés le long de l'avenue François Arago.

- Les « espaces verts protégés » (EVP) autres que ceux situés en zone UFe

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

- Les « espaces verts protégés à créer » (EVPC) situés en zone UFe (EVPC 1 et EVPC 2)

L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVPC sont interdits, ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVPC, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVPC est autorisé :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens,
- ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,
- ou en cas de projet d'aménagement hydraulique et paysager (aménagement de noues, fossés, etc …) visant à améliorer la gestion écologique du secteur.

En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVPC.

- Au sein des espaces verts protégés à créer :
  - L'emprise au sol est limitée à 5 % maximum de la superficie du terrain située dans l'EVPC. La superficie de chaque construction ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol ;
  - 95% minimum de la superficie du terrain située dans l'EVPC devra être traité en espaces paysagés ;
  - et 80% minimum de la superficie du terrain située dans l'EVPC devra être traité en espaces verts de pleine terre.

- Au sein de l'espace vert protégés à créer n°2 : les constructions ou extensions autorisées ne peuvent excéder une hauteur de 5 mètres à l'égout du toit, au brisis et au sommet de l'acrotère.

UF 13.5 Obligations de perméabilité des revêtements des aires de stationnement de véhicules légers
Une perméabilité des surfaces aériennes de parking de véhicules légers est imposée à hauteur de 50% des surfaces de stationnement (sauf risque pollution ou impossibilité infiltration).

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'entrent pas dans le champ d'application de cet article :

- les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant)
- tous travaux portant sur des constructions à destination d'industrie.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UF 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-après, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture
Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4
Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td>La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
</table>

Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement	- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de **Cep < Cepmax -10%**. - Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, **la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment.** Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

UF 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UG

Caractéristiques de la zone
La zone UG est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle, correspondant au secteur des Groues. Ce secteur est amené à devenir un nouveau quartier urbain dense desservi par des transports en commun prévus à court et moyen terme (RER E Eole et métro du Grand Paris Express).

Les dispositions du règlement sont complétées par le document des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur « des Groues ».

Dispositions applicables à la zone UG

ARTICLE UG 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers, à l'exception de ceux nécessaires à un service public ou à une activité d'intérêt général.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UG, à l'exploitation d'un service public ou à des locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale).
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

UG 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale où elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- En sous-sol entre l'avenue Arago, les rues de Lens et de la Garenne.

UG 2 -2 Les constructions à destination d'habitation :

- Les opérations de constructions neuves et/ou de changement de destination comprenant au moins 1 200 m² de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux*.
  Lorsque les constructions sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division…), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation prévues dans l'opération d'aménagement.
- Les logements des trois premiers niveaux des constructions situées le long du boulevard Arago seront traversants.

UG 2 -3- Les constructions à destination de commerces sont autorisées à condition de ne pas excéder 1 200 m² de surface de plancher par unité commerciale.

UG 2-4- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

UG 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UG 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 30 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès tous les 15m de façade sans dépasser un total de 3 accès carrossables par terrain ;

Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant plus de deux logements.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UG-4-1 Gestion des eaux pluviales

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UG 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[7].

UG 4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, <u>seul l'excès de ruissellement doit être canalisé</u> après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

[7] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'air libre.

Les 8 premiers millimètres de pluies doivent être gérés sur la parcelle de façon autonome (toitures végétalisées, pleine terre), sans rejet vers le réseau d'assainissement.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.

Le dimensionnement des installations de rétention qu'il est envisagé d'installer en amont du raccordement devra être justifié par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UG 4-4. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UG 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UG 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 1m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Les surfaces de locaux de stockage des conteneurs à déchets des commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris seront déterminées en fonction des besoins et suivant l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

UG 6-1 Les RDC et R+1 des constructions peuvent être implantés en tout ou partie : à l'alignement* (existant ou projeté) ou avec un recul minimum de 2 m. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

UG 6-2 Pour les constructions implantées à l'alignement, au-delà d'une hauteur de 9m comptés depuis le niveau du trottoir, un recul partiel ou complet de façade est autorisé.

Dispositions particulières

UG 6-3 Une implantation différente des dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction mitoyenne, en bon état, sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur) ;

- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UG 11-3.

UG 6-4 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

En particulier, le long de l'avenue François Arago, aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) des arbres compris dans l'alignement d'arbres protégé.

UG 6-5 Les dispositions de l'article UG 6-1 UG 6-2 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.

UG 6-6 A partir du R+2, les balcons peuvent être implantés en saillie au-dessus du domaine public, pour une profondeur maximum de 2m, et sous réserve du règlement de voirie applicable.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UG 7-1 Les constructions peuvent être implantées, en tout ou partie :

- soit avec une marge de retrait des limites séparatives de 7 mètres minimum ;
- soit en limite séparative.

UG 7-3 Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé en zone UD, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

UG 7-4 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UG 7- 5 Les dispositions relatives aux distances minimales par rapport aux limites séparatives en cas d'implantation en retrait figurant à l'article UG 7-2 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant, entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions des articles UG 7-1 et 2.
Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.

UG 7-6 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- si les constructions et installations sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris. Dans ce cas, elles peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UG 7-7 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

UG 7-8 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Champ d'application :
Des constructions reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

Dispositions générales

UG 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute, avec un minimum de 7m.

Lorsque la hauteur de la construction la plus haute dépasse la hauteur de référence définie à l'article 10-2 en application de la règle définie à l'article 10-3, la distance entre deux constructions se calcule par rapport à la hauteur de référence définie à l'article 10-2.

Lorsque la hauteur de la construction la plus haute dépasse la hauteur de référence définie à l'article 10-2 en application de la règle à l'article 10-4, la distance entre deux constructions se calcule par rapport à la hauteur de référence définie à l'article 10-2.

Dispositions particulières

UG 8-2 Les dispositions figurant au UG 8-1 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire la distance existante entre les deux constructions.
Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UG 8-3 Dans le cas où la hauteur* des constructions annexes et/ou les ouvrages techniques, ne dépasse pas 3 mètres, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

UG 8-4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

UG 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixée dans le cadre du règlement graphique.

Dispositions particulières

UG 9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

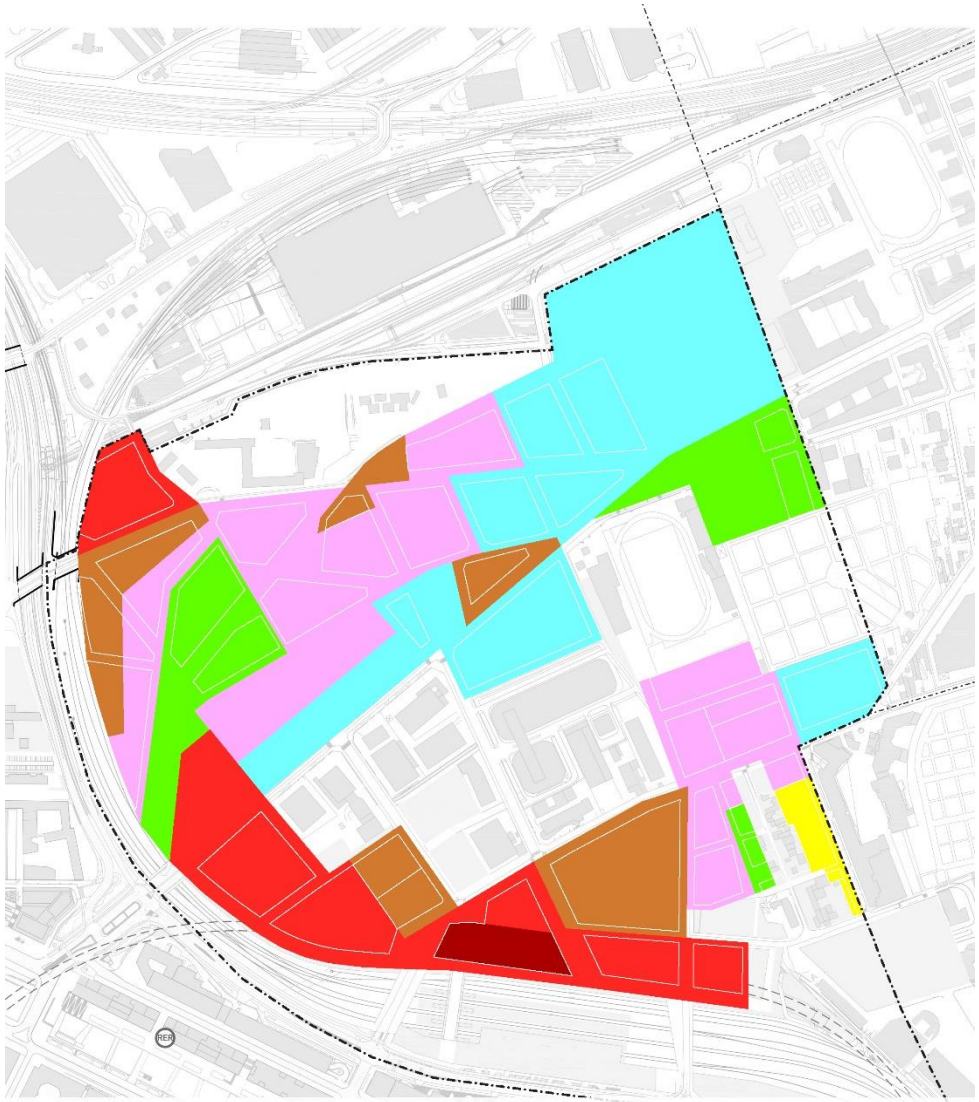
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UG 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

Dispositions Générales

UG 10-1 La hauteur* maximale est prise à partir de la cote de nivellement du domaine public existant ou projeté. Pour les espaces publics projetés (nouveaux ou devant faire l'objet d'une requalification) dans le cadre de l'opération d'aménagement, la hauteur sera mesurée au niveau du point d'attache indiqué sur les documents graphiques.

UG 10-2 La hauteur* résulte de :

- La hauteur* de référence qui est fixée par secteur dans le schéma ci-dessous, intitulé « Hauteurs de référence ».
- La hauteur* maximale qui est fixée par secteur dans le schéma ci-dessous, intitulé « Hauteurs maximales ».



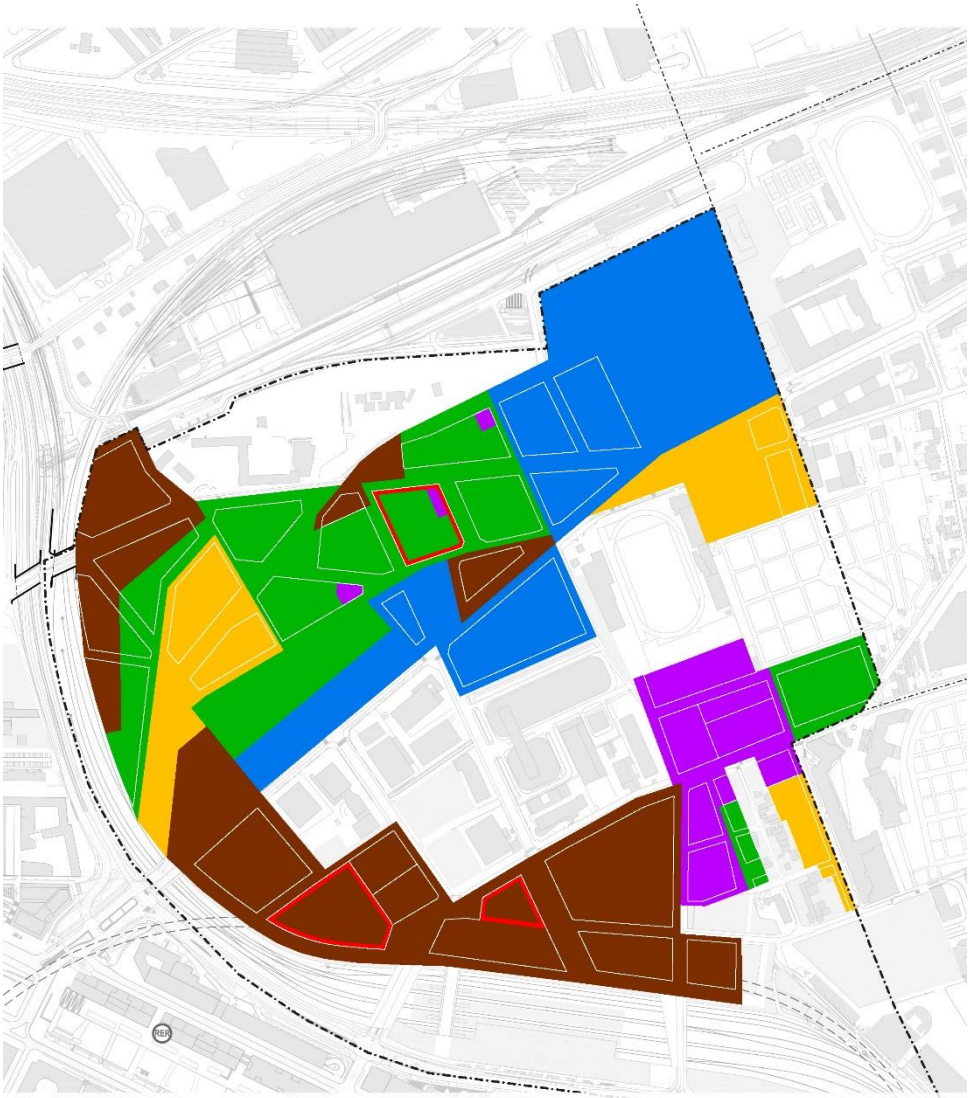
Hauteurs de références

Nombre de niveaux	Hauteur*
R+8 + mezzanines	36 m
R+8	32,50 m
R+7	29 m
R+6	25,50 m
R+5	22 m
R+4	18,50 m
R+3	15 m

* Méthode de calcul :
- Niveau RdC = 4,50 m
- Niveaux R+1 - R+8 = 3,50 m/ niveau (compatible logements, bureaux, construction bois)
- Niveaux ≥ R+9 = 3 m / niveaux (car ne concerne uniquement le logement)

N

0 50 100 150 200 m



Hauteurs maximales autorisées

Nombre de niveaux	Hauteur*
Possibilité d'émergence	50 m maximum
R+10	38,50 m
R+9	35,50 m
R+8	32,50 m
R+7	29 m
R+6	25,50 m

** Méthode de calcul :*
- Niveau RdC = 4,50 m
- Niveaux R+1 - R+8 = 3,50 m/ niveau (compatible logements, bureaux, construction bois)
- Niveaux ≥ R+9 = 3 m / niveaux (car ne concerne uniquement le logement)

N 0 50 100 150 200 m

UG 10-3 Les constructions doivent respecter la hauteur* de référence indiquée dans le schéma de l'article UG 10-2 pour le secteur dans lequel elles sont implantées.

Toutefois, la hauteur* de référence du secteur peut être dépassée ponctuellement si l'ensemble des règles cumulatives suivantes est respecté :

- Respecter la hauteur maximale dudit secteur, indiquée dans le schéma de l'article UG 10-2 ;
- Compenser ce dépassement par une diminution de la hauteur du reste des constructions sous la hauteur de référence, et ceci pour une surface de plancher identique à celle générée par le dépassement de la hauteur de référence ;
- Ce dépassement et sa compensation ne peuvent intervenir que dans le cadre d'une demande d'autorisation unique ;
- Ce dépassement doit participer à la création d'un épannelage varié, progressif ou non uniforme.

Dispositions particulières

UG 10-4 A l'intérieur de chaque périmètre identifié par liséré rouge dans le schéma intitulé « Hauteurs maximales », une construction d'une hauteur maximum de 50 mètres est autorisée.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UG 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UG 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 90% minimum de façon suivante :

- Végétalisées, y compris par des jardins de production alimentaire
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures sera de type semi intensif ou intensif

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

Les toitures arrondies sont déconseillées.

UG 11-3 Façades*

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.

- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat pavillonnaire

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UG 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UG 11-5 Eléments de modénatures :

Les façades* visibles depuis l'emprise publique doivent obligatoirement comporter des modénatures telles que des bandeaux, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UG 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques,

pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UG 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UG 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UG 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UG 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté ou en limites séparatives. Toutefois, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Le barreaudage entièrement horizontal est fortement déconseillé.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*.

Il devra comporter une partie ajourée.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

UG 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
  -
- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UG 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :
- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UG 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques, sauf pour les gares du Grand Paris Express.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UG 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UG 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

UG 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

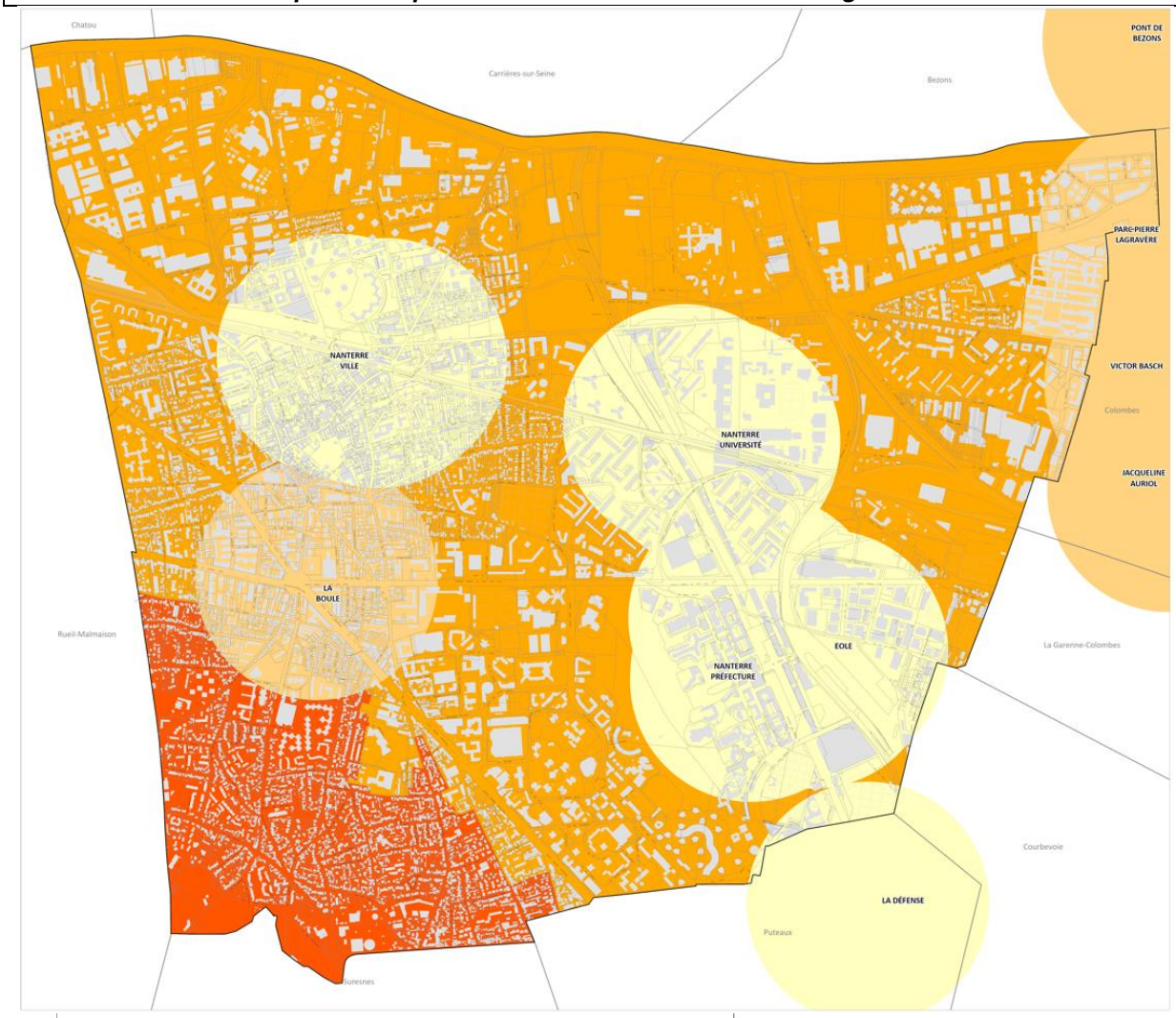
Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle, ou extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-après calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3	 0,8 place / logement 0,85 place / logement 0,9 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,75 place / logement 0,8 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zone 3	 1 place /200 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

Pour toute opération, un « bonus vélos » pourra s'appliquer :
Le nombre minimal de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pourra être diminué, à condition que pour chaque place non réalisée soit prévue une surface de 5m² de locaux pour les vélos supplémentaire (cf. article 12-2.1 suivant).

UG 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UG 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:
- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	**EVOLUTION DE LA DEMANDE**				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UG 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UG 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles et extension de constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle ou extension supérieure à 500 m² de surface de plancher à destination d'habitation ou de bureau, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	**Norme Plancher**	**Norme Plafond**
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UG 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UG 12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	2 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour toute opération, un « bonus vélos » pourra s'appliquer :
Le nombre minimal de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pourra être diminué, à condition que pour chaque place non réalisée soit prévue une surface de 5m² de locaux pour les vélos supplémentaire.
Les surfaces de locaux pour les vélos, créées par l'application du bonus, devront impérativement se situer en rez-de-chaussée, outre le respect des conditions d'aménagement stipulées au 12-2. Cette diminution se fera dans une limite de 10% du nombre de places minimal à réaliser.

Exemple : Opération de 23 logements (1610 m²) en zone 1, dont 9 logements locatifs sociaux, soit 18 places voitures à réaliser à minima et 34,5 m² de locaux vélos.
L'opérateur pourra réaliser 10% de places voitures en moins (1,8 places arrondies à 2 places) à condition de prévoir 10 m² de locaux vélos en plus.
Ainsi, l'opération pourra se faire avec 16 places voitures et 44,5 m² de locaux vélos.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'aux commerces situés au sein des gares.

UG 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UG 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UG 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

UG 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal.

Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UG 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UG 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces verts

60% minimum des espaces libres devront être traités en espaces verts dont la moitié environ aménagée en espace vert* de pleine terre*.

En cas d'impossibilité de traiter de la surface du terrain en pleine terre (notamment du fait d'infrastructures liées à la gare du Grand Paris Express, ou du fait de l'emprise du parc de stationnement nécessaire aux constructions), la surface correspondante devra être traitée en espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre ou en toiture végétalisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UG 13-2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
3ème grandeur / moyen développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur) et le diamètre à la plantation sera de 18 à 20 cm

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes horticoles dans la composition des haies.

Les haies monospécifiques d'arbustes horticoles à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

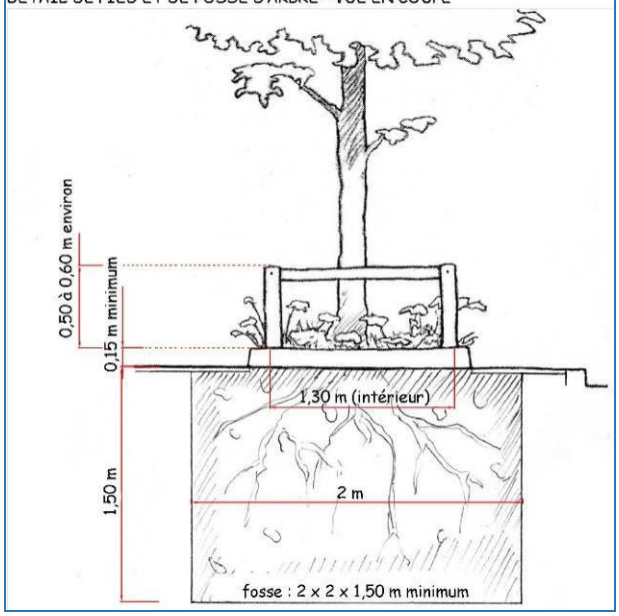
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

UG 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

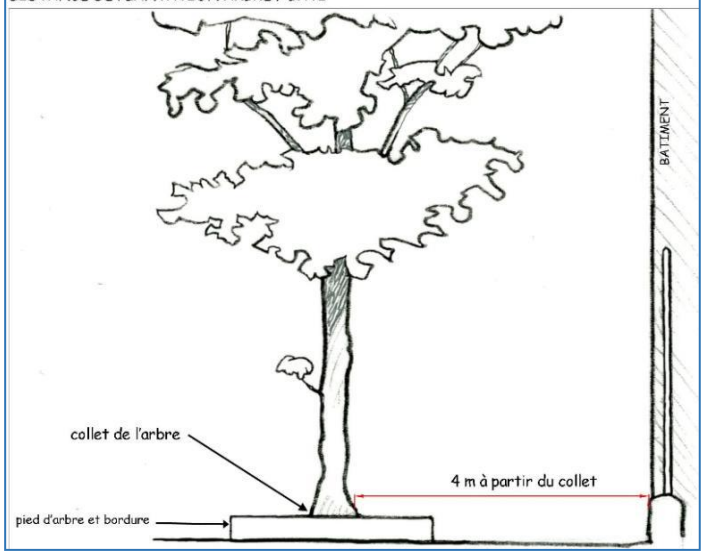
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.

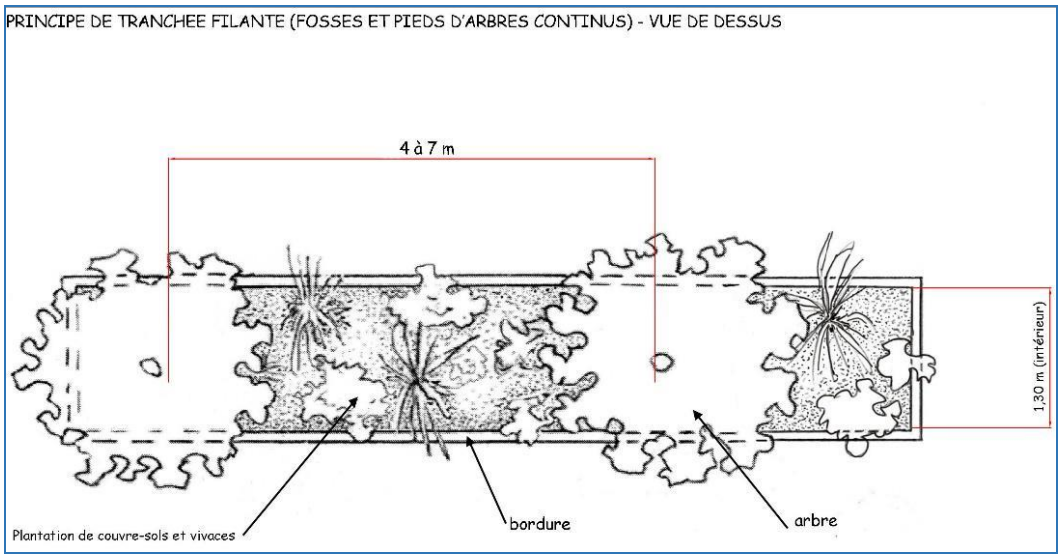
DETAIL DE PIED ET DE FOSSE D'ARBRE - VUE EN COUPE



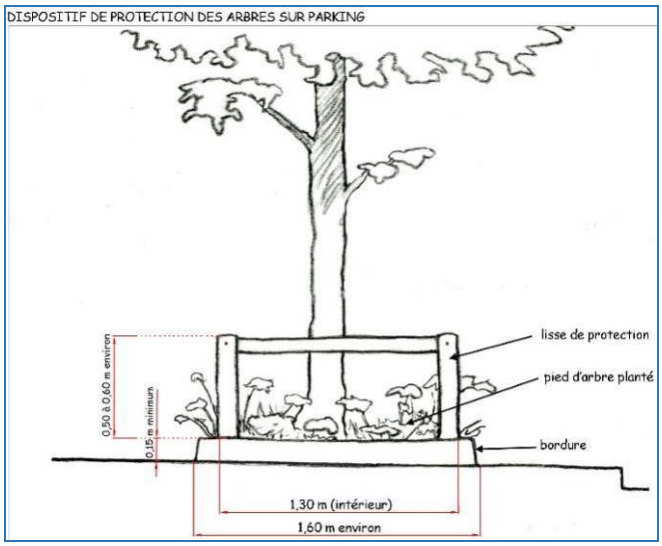
DISTANCE DE PLANTATION ARBRE / BATI



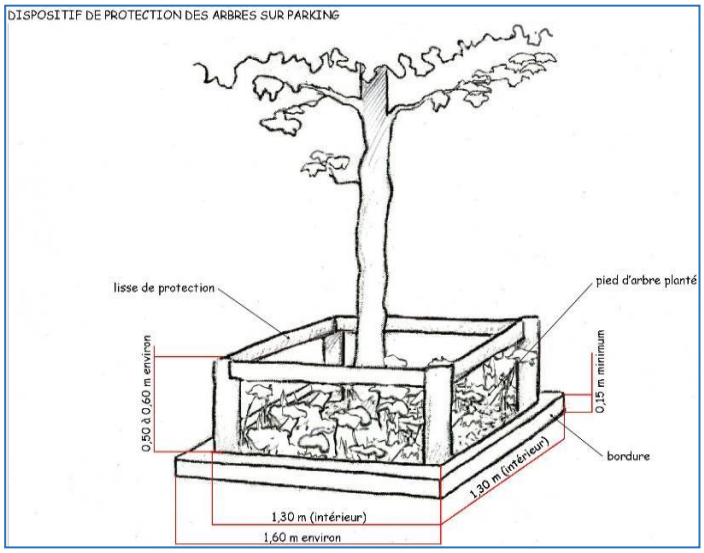
PRINCIPE DE TRANCHEE FILANTE (FOSSES ET PIEDS D'ARBRES CONTINUS) - VUE DE DESSUS



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



UG 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre compris dans un alignement d'arbres protégé.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie, cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

UG 13-5. Prescription pour la mise en place de jardins partagés
Des jardins partagés devront être créés à hauteur de 0.5m²/logement dans les opérations de plus de 50 logements

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UG 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UG 15-1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td>Isolation thermique
permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25</td><td>Rmur ≥ 4</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture

Combles</td><td>Utoiture≤ 0,22 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,15</td><td>Rtoiture ≥ 4,5

Rcombles ≥ 7</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,33</td><td>Rplancher ≥ 3</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Eau chaude sanitaire</td><td>Pour les générateurs thermodynamiques utilisant l'électricité, le coefficient de performance(COP) corrigé défini au sens de la méthode de calcul TH-C-E ex à atteindre est 2,6.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
</table>

Critère d'Analyse	Objectifs à atteindre
Ventilation	Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9. Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.
Eclairage non résidentiel	La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux. Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)
Energie renouvelable	> Couvrir 35% des besoins en eau chaude sanitaire par des énergies renouvelables : solaire, récupération sur les eaux grises...

Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement	- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de **Cep < Cepmax -20%**. - Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, **la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 40 % à la consommation initiale du bâtiment.** Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

UG 15-2 – Constructions de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 30 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 20 %

En complément, l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 15 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 50% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.
Éléments en toiture	> Aucun équipement de climatisation active ne pourra être présent en toiture.
Pont thermiques	Mise en œuvre d'une Isolation par l'extérieur ou répartie.

	Le ratio de transmission thermique linéique moyen global, Ratio, des ponts thermiques du bâtiment n'excède pas 0,22 W/(m2SHONRT.K).
Ventilation	Choix de la classe B d'étanchéité à l'air des réseaux aérauliques, conformément à la norme NF EN 12237 [[[E EE]]] et de la classe L2 d'étanchéité à l'air de l'enveloppe du (des) caisson(s) de traitement d'air, conformément à la norme NF EN 1886 [[[F FF]]]

ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UL

Caractéristiques de la zone
La zone UL correspond aux grandes emprises à destination d'équipements et d'installations d'intérêt collectif (CINASPIC), réparties sur l'ensemble de la Ville (dont les principaux équipements administratifs et sportifs, les collèges et lycées, l'université, l'hôpital, la prison…)

Cette zone comprend deux secteurs :

- ***Secteur ULa*** *: pour prendre en compte le caractère peu bâti de certains équipements ou emprises, tels que l'espace paysager des Terrasses, les espaces verts sur couvertures ou dalles de la Ville, les cimetières, …*
- ***Secteur ULb*** *: correspondant aux berges de Seine, partie ouest, au nord des Guilleraies et proches de la limite avec Rueil-Malmaison, où les installations liées à l'utilisation du fleuve sont notamment autorisées.*

Les dispositions du règlement sont complétées par le document des orientations d'aménagement et de programmation, pour les secteurs des« Groues », de « Boule – Grands axes », de « Gare Nanterre Ville – République » et celui de « Echangeur A14/A86 – Papèteries ».

Dispositions applicables à la zone UL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt en secteur ULa et ULb.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers, à l'exception de ceux nécessaires à un service public ou à une activité d'intérêt général.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UL ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières

UL 2-1 Les constructions à destination d'habitation : elles ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

UL 2-2 Les constructions à destination de commerce doivent répondre aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif (buvette, restauration, …). Leur surface de plancher ne peut dépasser 150 m², à l'exception du secteur ULa où elle ne peut dépasser 80 m² ;

UL 2-3 Les constructions à destination de bureaux et d'artisanat doivent être nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Leur surface de plancher ne peut être supérieure à 100 m² en secteur ULa.

UL 2-4 en secteur ULb,
- les constructions et installations liées à la vocation de promenade des berges ou de loisirs,
- les installations nécessaires au l'usage du fleuve et au fonctionnement d'activités portuaires

UL 2-5- Les installations classées (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) **:** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :
- de faire partie des catégories listées dans le tableau joint en annexe du présent règlement,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

UL 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :
- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UL 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension ou de démolition / reconstruction d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 30 mètres ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- au-delà de 40 mètres de façade, il est autorisé 1 nouvel accès tous les 15m de façade sans dépasser un total de 3 accès carrossables par terrain ;

Sur les avenues Lénine, Joffre, Clemenceau, République, Commune de Paris, Joliot Curie, Benoît Frachon, un seul accès carrossable est autorisé par tranche complète de 30 mètres de façade*, sans dépasser 2 accès par terrain.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

UL 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

UL 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[8].

UL 4-3 La gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,

[8] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

- favoriser **l'évaporation** rapide (en privilégiant la végétalisation, le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert sur des durées inférieures à 24h),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie en fonction des prescriptions par zones établies à la carte figurant à l'annexe 5b– Carte de zonage pluvial.

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

UL 4-4. Les eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

UL 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

UL 4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ⇨ Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.

- ⇨ Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m² par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m².

- ⇨ Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3 m² par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination de commerce

- ⇨ Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- ⇨ Ils devront avoir une surface minimale de 3 m² pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m², 4 m² pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m² et 100 m², 6 m² pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². Pour ces derniers, il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m², puis il sera demandé l'ajout de 0,8m² de surface supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- les balcons à partir de 6 mètres comptés depuis le niveau de l'espace public et ne dépassant pas 1 mètre de profondeur. La profondeur de 1 mètre pourra être réduite pour tenir compte de la largeur de la voie.
- en cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 mètre sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

UL 6-1 Sauf indication graphique sur le plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 2 mètres. En secteur ULb, le recul minimum est fixé à 1 m.
Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières

UL 6-2 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article UL 11-3.

UL 6-3 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

UL 6-4 Les dispositions de l'article UL 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès ;
- les rampes de garage

Dispositions générales

UL 7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait de ces limites*.

UL 7-2 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à la limite séparative, au moins égale à la moitié de leur hauteur de la construction, et sans être inférieure à :

- 6 mètres, en cas de façade avec baie(s) *,
- 4 mètres en cas de façade sans baie

UL 7-3 Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé en zone UD, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

UL 7-4 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UL 7-5 Les dispositions figurant à l'article UL 7-2 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant, entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions des articles UL 7-1 à UL 7-4.
Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.

UL 7-6 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

UL 7-7 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

UL 7-8 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UL 6 s'appliquent.

UL 7-9 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, sauf en **secteur ULb** où l'emprise maximale est limitée à 100 m² par unité foncière.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UL 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

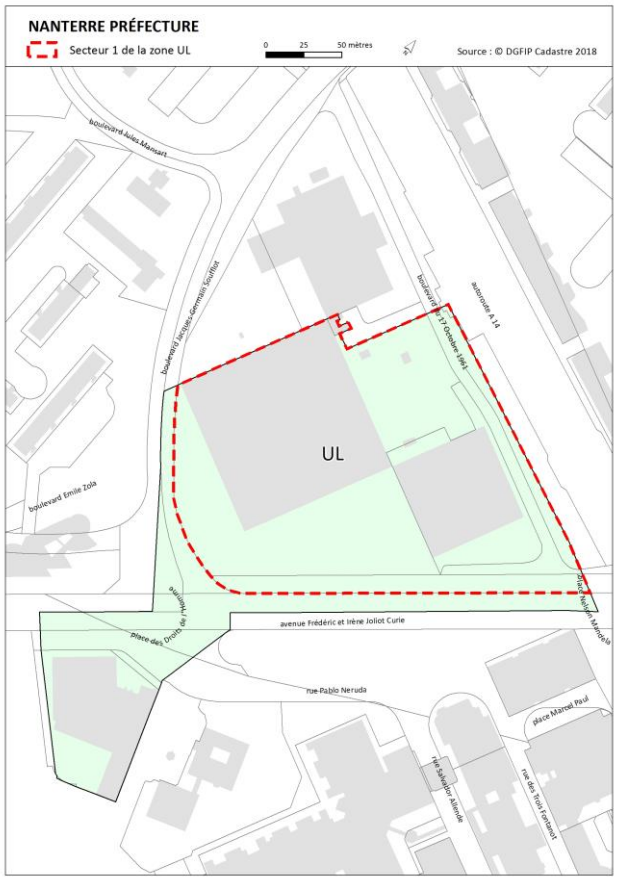
Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il existe des indications particulières au plan graphique. Dans ce cas, celles-ci devront être respectées

Dispositions Générales

Dispositions applicables à la zone UL hormis les secteurs ULa et ULb :

UL 10-1 La hauteur* des constructions ne pourra dépasser 20 mètres à l'égout et à l'acrotère, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), dont la hauteur ne pourra pas dépasser 27 mètres à l'égout et à l'acrotère.

UL 10-2 Dans le secteur 1 repéré sur la carte ci-dessous (l'ilot « Préfecture – Conseil Général – Tribunal de Grande Instance »), la hauteur maximale des constructions est fixée à 55 mètres à l'acrotère et à l'égout (cf. schéma ci-dessous



Dispositions applicables dans le secteur ULa :

UL 10-3 : la hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère, à l'exception du secteur correspondant aux emprises des terrasses de la ZAC Seine-Arche où la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et à l'acrotère.

Dispositions applicables dans le secteur ULb :

UL 10-4 : la hauteur* maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut pour les constructions et installations liées à la vocation de promenade des berges ou de loisirs.

Dispositions particulières

UL 10-5 Hors des secteurs ULa et ULb, la hauteur maximale autorisée est réduite de 5 mètres à l'égout et à l'acrotère pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain inscrit en zone UD.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

UL 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur ULa des terrasses de la ZAC Seine-Arche, les constructions doivent, par leur architecture et les matériaux employés, assurer des transparences visuelles, afin de conserver la perspective des Terrasses.

Dans le secteur ULb, la longueur du linéaire bâti d'un seul tenant est limitée à 15 mètres.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 6 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 1 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les gardes corps des balcons devront être partiellement transparents.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

UL 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse* sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 90% minimum de façon suivante :

- Végétalisées
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

UL 11-3 Façades*

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 30 mètres, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une transparence visuelle et/ou une traversée afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

En cas d'interruption complète du bâti sur toute sa hauteur, la règle de distance se calcule en fonction de l'article UL 7-1 à 7-4.

Pour les bâtiments comportant des parties non contiguës, lorsqu'au moins une partie du bâtiment est affecté à l'habitat collectif, et si au moins une des façades des parties non contigües comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points des parties non contigües doit être égale à la hauteur de la façade* la plus haute, moins deux mètres, avec un minimum de 6 mètres. La hauteur prise en compte pour l'application de cette règle est uniquement la hauteur des parties de construction situées au-dessus du socle commun à l'ensemble de la construction.

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

UL 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

UL 11-5 Eléments de modénatures :

Les façades* visibles depuis l'emprise publique doivent obligatoirement comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

UL 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Pour les éléments vitrés et notamment déployés en grandes surfaces on privilégiera un traitement transparent, éventuellement gravé ou sablé. Les traitements réfléchissants de type miroir, et fumés, sont à éviter.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

UL 11-7 Commerces :

A titre d'information, une charte des devantures commerciales, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des devantures commerciales, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Les façades* des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

UL 11-8 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UL 11-9 Rampes de parking :

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté à l'alignement afin d'assurer la continuité du front urbain.

UL 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation*.

Les clôtures sur les autres limites du terrain :

Il est recommandé des clôtures ajourées doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut, dans ce cas, celui-ci ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré dont les parties pleines ne peuvent représenter plus de 40% de la surface des éléments situés au-dessus du mur bahut, ou végétalisé.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

UL 11-11 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
  -
- **3 / Ensembles bâtis cohérents** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

UL 11-12 Bâtiments et ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt (recommandations) :

Les recommandations suivantes s'appliquent :

- **Aux bâtiments signalés d'intérêt**
- **Aux ensembles bâtis cohérents signalés d'intérêt**

En cas de travaux d'extension ou de réhabilitation, la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

UL 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UL 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement lié à l'habitat individuel et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 20 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond a minima à la norme plancher, telle que définie par l'article 12.1.2, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
  Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, une variation jusqu'à 10% du nombre de places est autorisée si elle répond à l'évolution des normes sur les parcs de stationnement (dimensions des places, des circulations, contraintes pompiers…)
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Pour l'application d'une règle faisant référence aux zones (1, 2, 3 ou 4), il y a lieu de se reporter au plan page suivante et repris en format agrandi en annexe du règlement. Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones, c'est la norme la moins contraignante qui s'applique.

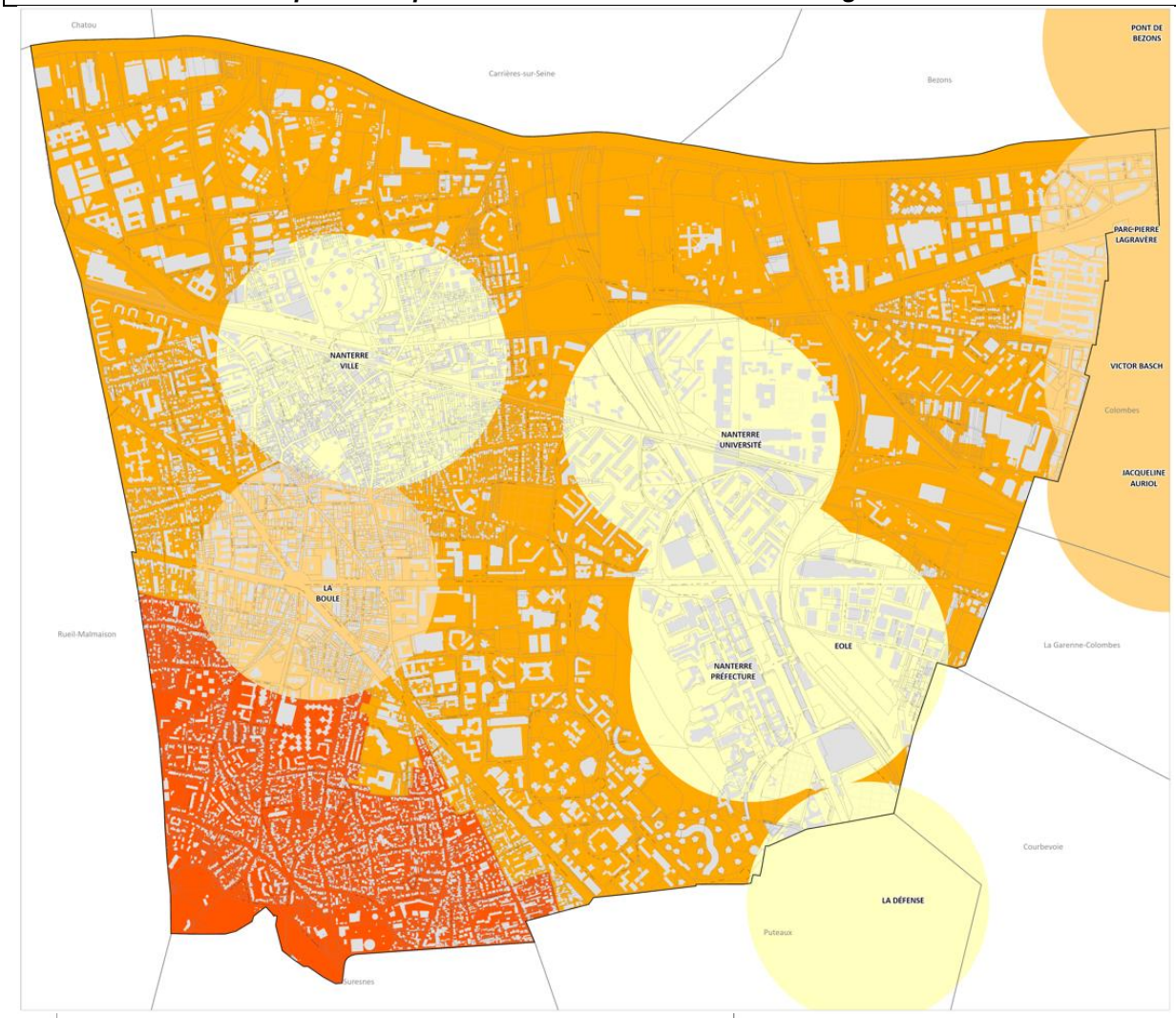
UL 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes

Il devra être réalisé lors de toute construction nouvelle, ou extension de construction de plus de 50 m² de surface de plancher (ci-après SP), des places de stationnement qui doivent répondre aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Habitation Logements Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Logements sociaux Zone 1 Zone 2 (T2) Zone 2 (pôle intermodal de la Boule) Zone 3 Zone 4 Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,85 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1,1 place / logement 0,5 place / logement 0,5 place / logement 0,8 place / logement 0,9 place / logement 1 place / logement 1 place / 180 m² SP 1 place / 150 m² SP	 Pas de norme plafond
Bureaux Zone 1 (Gares Préfecture, Université et Groues) Zone 1 (Gare Nanterre Ville) Zone 2 Zones 3 et 4	 1 place /150 m² 1 place /150 m² 1 place / 150 m² 1 place / 85 m²	 1 place / 75 m² 1 place / 62 m² 1 place / 62 m² 1 place / 52 m²
Commerces : - Jusqu'à 300 m² de SP - De 301 à 2 000 m² de SP - Au-delà de 2 001 m² de SP *Le calcul s'effectue par application des normes des tranches successivement atteintes*	 1 place/150 m² de SP 1 place/70 m² de SP 1 place/35 m² de SP	 1 place / 65m² 1 place / 35m² 1 place / 20m²
Hébergement hôtelier Zone 1 et 2 Zone 3 et 4	 0,15 place / chambre 0,35 place / chambre	 0,4 place / chambre 0,5 place / chambre

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
Artisanat	1 place/170 m² de SP	Pas de norme plafond
Industrie	1 place/ 250 m² de SP	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place/5 000 m² de SP	Pas de norme plafond
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

L'illustration ci-dessous des zones différenciées pour les normes de stationnement est complétée du plan détaillé N° 1-F en annexe du règlement.



ZONAGE STATIONNEMENT

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Les périmètres de 500 mètres des zones 1 et 2 sont basés sur les différents accès aux stations des transports en commun structurants suivants :

ZONE 1

- Nanterre Préfecture : RER A
- Nanterre Université : RER A | Transilien
- Nanterre Ville : RER A
- La Défense : RER A | Transilien | Métro M1 | Tramway T2 | Bus
- Eole : RER E

ZONE 2

- La Boule : Bus | Futur pôle intermodal Tramway T1 et Métro Grand Paris Express Ligne 15
- Jacqueline Auriol : Tramway T2
- Parc Pierre Lagravère : Tramway T2
- Pont de Bezons : Tramway T2
- Victor Basch : Tramway T2

UL 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

UL 12-1.4 Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des articles 12-1.2 et 12-1.3 pourra être minoré à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté:

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Le nombre total des places de stationnement obtenu par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3 et entrant dans le périmètre de la mutualisation est supérieur ou égal à 40 places ;
- Le futur parc de stationnement commun est réalisé dans un rayon de moins de 300 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Le futur parc de stationnement commun est conçu pour un usage permettant la banalisation*, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations (fluidité des accès, lisibilité du schéma de circulation, accès aisé aux places de stationnement…).

De 35% au maximum, cette minoration pourra être calculée à l'aide de la méthode présentée en annexe.
Dans tous les cas, le nombre total de places à réaliser après minoration devra être précisé dans une notice de stationnement justifiant des besoins, de l'occupation alternative des places composant le parking commun par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, et d'une gestion mutualisée, banalisée et foisonnée de ces places.

En cas de volonté de mutualisation d'aires de stationnement, il pourra également être admis que le pétitionnaire ne réalise pas sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement calculé par application des normes définies aux articles 12-1.2 et 12-1.3. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations pour les emplacements qu'il ne réalise pas lui-même :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme mutualisée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction
- Ou en justifiant de l'acquisition de places mutualisées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon inférieur à 300 mètres du terrain d'assiette de la construction.

PARTIE ANNEXE :

Les besoins en stationnement de chaque catégorie de surface desservie par le parking banalisé peuvent être calculés à 5 périodes différentes de la semaine par application des normes plancher, multipliées par les coefficients correctifs adéquats : ces coefficients correctifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les périodes de la semaine retenues pour le calcul sont :
- la journée de semaine,
- la soirée de semaine,
- la nuit de semaine,
- la journée de week-end,
- la soirée de week-end.

La demande totale de stationnement engendrée à cette période pourra être établie par addition des besoins élémentaires de chaque surface desservie par le parking banalisé à une période donnée. La capacité du parking banalisé devra être supérieure à la demande maximum constatée entre les 5 périodes.

DESTINATION	EVOLUTION DE LA DEMANDE				
	Journée semaine	**Soirée semaine**	**Nuit semaine**	**Journée week-end**	**Soirée week-end**
Logements	60 %	90 %	100 %	80 %	90 %
Bureaux, artisanat, industrie et entrepôts	100 %	30 %	10 %	10 %	10 %
Commerces :					
- **Jusqu'à 2000 m²**	50 %	50 %	10 %	100 %	50 %
- **Au-delà de 2000 m²**	60 %	70 %	10 %	100 %	70 %
Hébergements hôteliers	10 %	80 %	100 %	20 %	70 %
- **CINASPIC**	A établir en fonction du fonctionnement, de sa fréquentation prévisionnelle et de sa desserte tous modes selon les différentes périodes de la journée				

UL 12-1.5 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Ce rayon est mesuré en projection horizontale.

UL 12-1.6 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de :

Destination	Norme Plancher	Norme Plafond
Habitation	5 m²/1000 m² de SP	Pas de norme plafond
Bureaux	5 m²/1000 m² de SP	12 m²/ 1000 m² de SP

Lorsqu'une aire de stationnement pour deux-roues motorisés est exigible, l'espace à leur réserver ne pourra être inférieur à 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.
Ces espaces seront implantés de préférence avec les places de stationnement voitures, s'il en existe.

UL 12-2 Normes de stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Elles doivent être :
- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m². Dans les opérations de 10 logements et plus, lorsque plusieurs espaces sont réalisés, l'un des espaces doit avoir une surface minimum de 8 m² d'un seul tenant.

UL 12-2-1 – Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements et logements financés par un prêt aidés de l'Etat Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale	1,5 m² / logement 0.75 m² / logement
Bureaux	15 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Commerce, artisanat	10 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher
Hôtel, industrie et entrepôt	5 m² pour 1 000 m² de Surface de plancher

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UL 12-2.2 – Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.
Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

UL 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :

UL 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m² de surface de plancher : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 mètres
- Longueur : 8 mètres
- Hauteur : 3,50 mètres
- Surface : 35 m²

- Pour les constructions à destination de d'entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher, pour les opérations d'industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher, et pour toutes les opérations, hors habitation, de plus de 4 000 m² de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres
- Longueur : 12 mètres
- Hauteur: 3.50 mètres
- Surface : 70 m²

- Pour les réhabilitations* et changements de destination (hors habitation), dont la surface totale après travaux est supérieure à 4000 m² de SP, une aire de stationnement doit être prévue avec les caractéristiques définies ci-dessus.

UL 12-3.2 : Les aires de dépose / reprise pour autocars :

Une aire de dépose / reprise pour autocars doit être prévue :
- pour les hôtels d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m²
- pour les équipements au rayonnement intercommunal
Le cas échéant, ces aires peuvent coïncider avec les aires de stationnement pour les livraisons.

UL 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. Des précisions techniques plus précises concernant l'aménagement de ces locaux figurent en annexe du règlement.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

UL 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces libres et espaces verts

En zone UL hormis le secteur ULa :

Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts* de pleine terre.

En secteur ULa hormis le secteur des terrasses de la ZAC Seine-Arche :

Au moins 60 % de la surface du terrain * doit être traitée en espaces verts de pleine terre*.

Au moins 50% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

Dans le secteur des terrasses de la ZAC Seine-Arche :

L'ensemble des espaces libres devront être aménagés en espaces verts, déduction faite des surfaces destinées à des voiries de distribution interne.

Sur l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Les toitures végétalisées* semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts.

Les marges* de recul par rapport aux voies feront l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts* des terrains voisins, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

UL 13.2 – Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

En secteur ULa, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des arbres de développement équivalent. .

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants :

Type d'arbre	Ratio arbre / surface d'espaces libres	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions
3ème grandeur / moyen développement	1 arbre / **100 m²** d'espaces libres	Au moins 3 mètres

Pour l'application des ratios ci-dessus, dès qu'une tranche de 100 m² est entamée, un nouvel arbre doit être planté.

Les arbres doivent prioritairement être implantés en espace vert de pleine terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Afin de conforter et développer la biodiversité, il est recommandé de ne pas dépasser une proportion de 40 % d'arbustes à feuillage persistant dans la composition des haies.

Les haies monospécifiques d'arbustes à feuillage persistant sont vivement déconseillées.

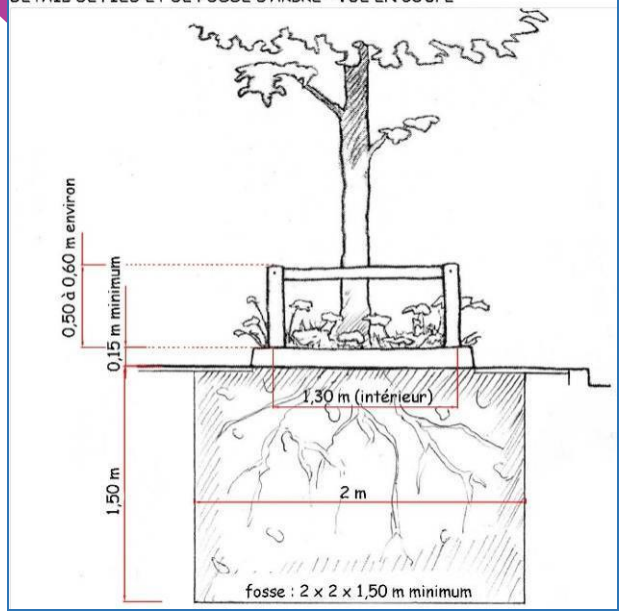
Des essences d'arbustes indigènes sont proposées dans la liste des essences recommandées à la plantation en annexe du règlement.

UL 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

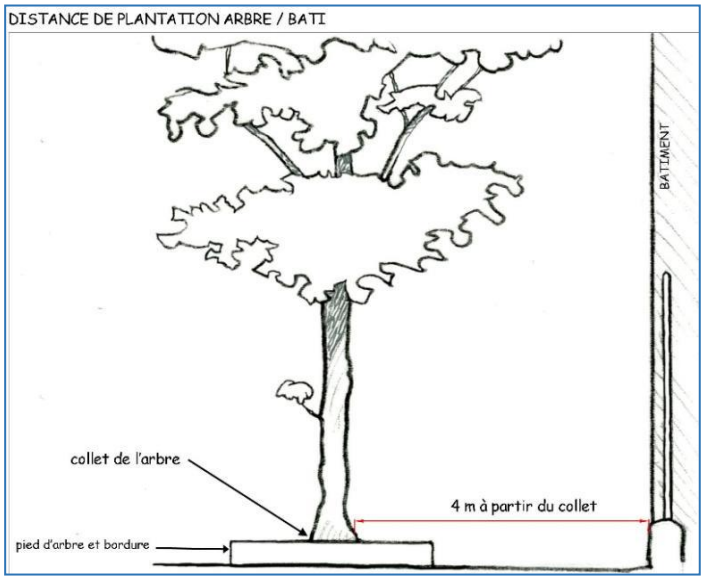
Pour les terrains comportant un ou plusieurs parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant :

- Au moins 60 % des arbres à planter sur le terrain en application de l'article 13-2 devront être plantés sur le ou les parkings de véhicules légers de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant. Quelle que soit la zone dans laquelle se situe le terrain, les arbres plantés sur le ou les parkings devront être de moyen ou de grand développement.
- La taille de la fosse des arbres plantés sur les parkings devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 1,50 mètres (L x l x profondeur). Le pied d'arbre de terre devra avoir une taille minimale 1,30 m sur 1,30 m, et sera bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur. Il devra être végétalisé (plantes vivaces couvre sols recommandées).
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.
- **Pour les parkings de plus de 1 000 m² d'un seul tenant** : des écrans arborés composés d'essences indigènes* devront être aménagés autour de ces parkings. Les arbres inclus dans ces écrans arborés ne sont pas pris en compte pour le calcul des arbres à planter en application de l'article 13-2 ci-dessus.
- **Pour les parkings de plus de 2 000 m² d'un seul tenant** : en plus des dispositions prévues pour les parkings de plus de 1000 m² d'un seul tenant, au moins une rangée d'arbres devra être réalisée à l'intérieur du parking, pour le fractionner visuellement.

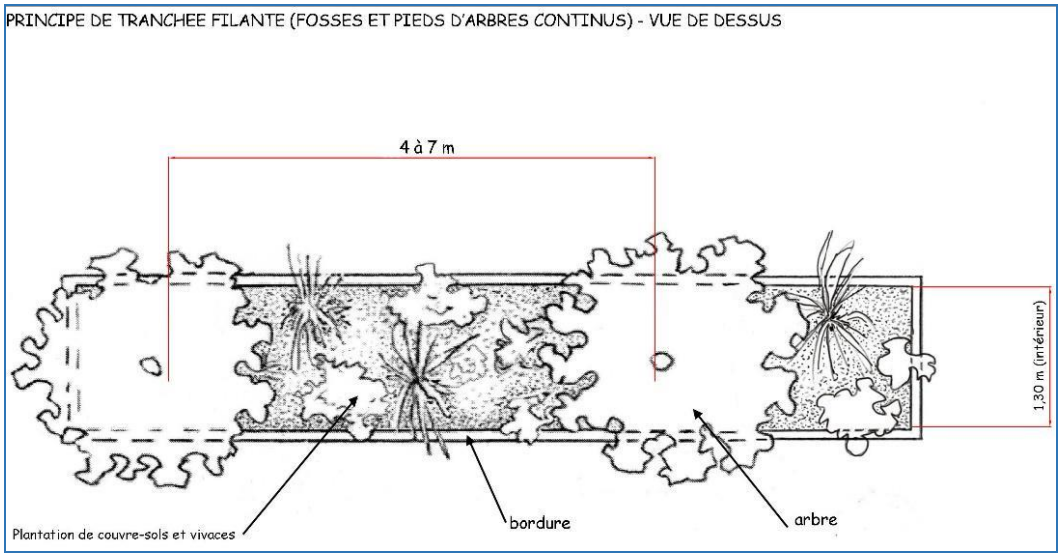
DETAIL DE PIED ET DE FOSSE D'ARBRE - VUE EN COUPE



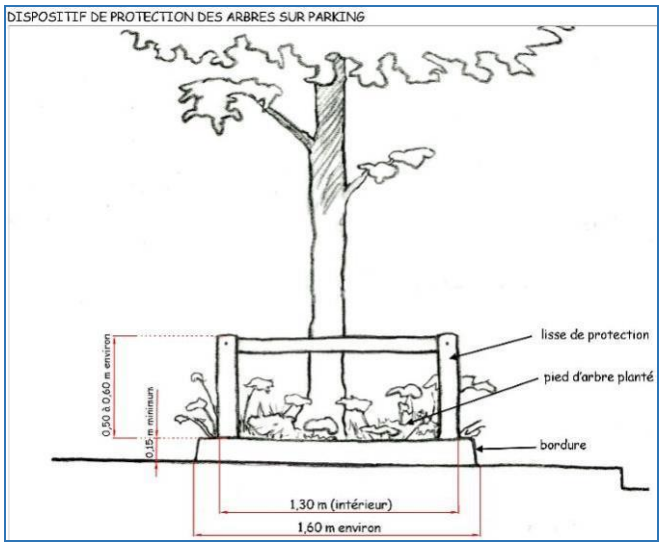
DISTANCE DE PLANTATION ARBRE / BATI



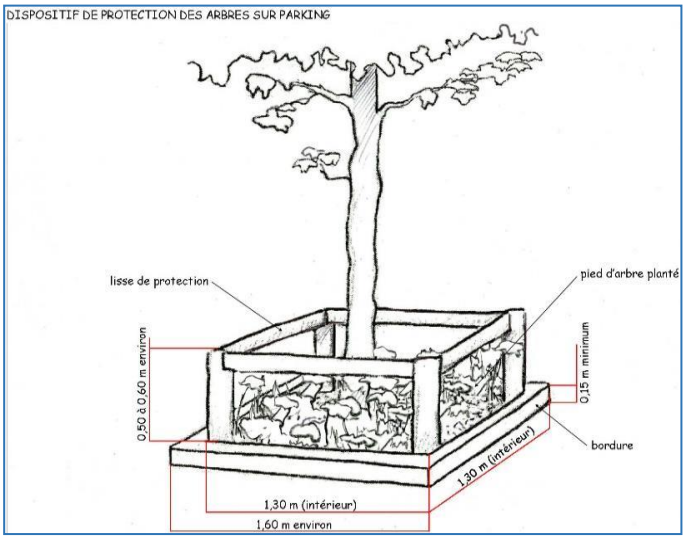
PRINCIPE DE TRANCHEE FILANTE (FOSSES ET PIEDS D'ARBRES CONTINUS) - VUE DE DESSUS



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



DISPOSITIF DE PROTECTION DES ARBRES SUR PARKING



UL 13.4 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

- Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc…) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les aménagements de toute nature (voie , cheminement imperméable) compromettant le caractère paysager et végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Aucune construction n'est autorisée, sauf les locaux à usage de stockage d'outillage d'entretien d'espaces verts. Un seul local, d'une emprise au sol maximale de **5 m²** est autorisé par terrain.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et
à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

Pour les rénovations et les constructions de bâtiments neufs, des critères de performance ont été définis ci-dessous. Pour certains critères de performance, les seuils définis devront être obligatoirement atteints (Bbio et Cep). Les seuils des autres critères définis sont des objectifs recommandés.

UL 15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td>Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>
<table>
<tr><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible
Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture
Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4
Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td>Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td>En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td>Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th>Objectifs à atteindre</th></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td>La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
<tr><td>Pour les bâtiments soumis à la RT Globale uniquement</td><td>- Pour les bâtiments à usage d'habitation, soumis à la RT globale, atteinte de l'objectif de Cep < Cepmax -10%.
- Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, soumis à la RT globale, la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment en projet Cepprojet est inférieure de 35 % à la consommation initiale du bâtiment. Cepinital, estimée comme prévue dans l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.</td></tr>
</table>

UL 15.2 – Construction de bâtiments neufs

Toutes les opérations de construction devront respecter les exigences suivantes :

Critère d'Analyse	Objectif
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 20 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

En complément, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée**.

Critère d'Analyse	Objectifs
Cchauff : consommation en énergie primaire uniquement pour le poste chauffage	Cchauff < 25 kWhep/m²/an
Mutualisation de la production de chaleur	Pour tout bâtiment dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², la production de chaleur est collective.
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air
ENR : Énergie renouvelable	Part d'ENR : minimum 20% du bilan énergétique réglementaire du bâtiment
IO : Indice d'ouverture pour limiter les déperditions, les sensations de parois froides et les surchauffes importantes (surface de baies en tableau / surface de plancher)	Uniquement pour les bureaux IO inférieur à 35 %

Critère d'Analyse	Objectifs
OB : Ratio d'ouverture de baies pour assurer une ventilation naturelle (et cela avec les protections solaires mises en place)	OB ≥ 30% en surface, de préférence en point haut. Exception faite sur les façades qui demande un niveau d'isolement de façade de plus de 42dB par rapport à l'extérieur.
Régulation	> Pour tout bâtiment tertiaire dont la SHON RT est supérieure à 1000 m², mise en place d'une GTB.

Article UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

--*-*-*-*-*-*

Annexe zone ULa

Caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer

Les espaces publics majeurs de l'opération seine-Arche sont :
- « les terrasses de Nanterre » numérotées de 1 à 17 du parc du Chemin de l'île à la rue des Sorins ;
- la place haute de la gare de Nanterre Université ;
- la grande croisée entre les Terrasses et l'axe Joliot-Curie ;

- les voies publiques transversales aux terrasses de Nanterre qu'elles soient existantes ou à créer telles que le boulevard de la Commune, le boulevard de la république, le nouveau passage entre la rue Anatole France et le boulevard Pesaro prolongé, la rue Baise Pascal prolongée, le boulevard des provinces Françaises, l'allée de Gascogne prolongée, les passages entre les terrasses et le boulevard des Bouvets, la rue Hebert, la rue des Sorins, les nouveaux passages entre cimetières et jardins de l'Arche…
- le boulevard de la Défense (RN 314).
- le parvis des Jardins de l'Arche,

Les espaces publics des terrasses, organisés en échelle depuis la Seine au Nord-Ouest jusqu'à l'Arche au Sud-Est comprennent des promenades et cheminements piétons dallés, un jardin linéaire organisé en terrasses ; des voies circulées se composant d'un ou plusieurs trottoir(s) et de bandes de roulement, de parcs, squares et jardins publics.

0.2 Les terrasses : Sont créées sur le principe de l'échelle à savoir : deux montants Est/Ouest et des barreaux perpendiculaires

02A Le montant Nord de l'échelle est constitué par la promenade piétonne. Elle comprend 15 aplats dallés (numérotés de 3 à 17) orientés au Sud devant les immeubles. La pente y est rattrapée par des escaliers et rampes accessibles aux handicapés. Chaque aplat dallé est planté d'arbres de haute tige à développement libre. La terrasse numéro 1 assure la transition avec le parc du Chemin de L'île. La terrasse numéro 2 assure l'articulation avec son environnement et plus particulièrement le toit de la couverture de l'A 86.

02B Le milieu de l'échelle se compose de 17 terrasse-jardins de 30 mètres de large environ, implantées au-dessus de l'autoroute souterraine A 14 entre la côte NGF 28 et la côte NGF 51,50. Elles montent régulièrement de la couverture de l'A 86 jusqu'à la grande croisée, avant de redescendre légèrement jusqu'à la jetée de l'Arche. Leur caractéristique principale est d'être perméable et non arboré. Elles sont doublées au Sud par des «noues» perméables recevant les eaux pluviales, plantées d'arbres têtards ou cépées.

02C Le montant Sud de l'échelle est constitué par le boulevard Pesaro existant et prolongé depuis la couverture de l'A 86 jusqu'à la rue des Sorins. Ce boulevard de type conventionnel (trottoir, chaussée, trottoir) est planté au Sud d'une file d'arbres taillés.

02D Les deux montants de l'échelle sont liés par 6 barreaux circulés, conformément au plan joint des espaces publics et 7 barreaux piétons principaux.

03 La place haute de la gare de Nanterre multi-modale entre les RER, la ligne SNCF, le futur tramway et les lignes d'autobus. Elle est située à 8,50 mètres au-dessus du réseau ferroviaire.

04 La rue Anatole France se prolonge en viaduc montant et relie la place haute de la gare depuis le niveau du sol naturel jusqu'au-dessus des voies ferrées ; Elle est susceptible d'accueillir une voie de circulation, des trottoirs et un tramway.

05 La rue de la Folie est prolongée et relie la rue Anatole France au pied de la Place haute de la gare. Elle s'élargit pour former un parvis piéton devant l'université.

06 La rue Blaise Pascal prolongée longe le RER A et rejoint la place haute de la gare.

07 Un passage entre la rue Anatole France et la rue Pesaro prolongée sera créé afin de permettre une liaison directe avec « les terrasses »

08 Une place située à la croisée de l'avenue Joliot Curie et des Terrasses sera aménagée. Elle s'ouvrira vers le boulevard des Provinces Françaises, rejoindra la rue de la Folie et le parvis de l'université par un grand escalier, et sera reliée aux rues Anatole France et Blaise Pascal prolongées.

09 Le boulevard de la Défense sera aménagé en boulevard urbain.

10 Le parvis des Jardins de l'Arche sera le trait d'union entre La Défense et les terrasses de Nanterre. Le projet d'aménagement inclus les abords immédiats de l'Arena et plus largement les espaces

publics en direction de la grande arche, qui seront traités comme un parvis élargi et continu de l'Arena. Le parvis des Jardins de l'Arche est identifié par le sous-secteur ULeb.

L'ensemble des voies et passages existants ou à créer seront traités et aménagés dans un souci de cohérence au niveau des matériaux, du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations.
Les documents graphiques précisent en tant que de besoin les caractéristiques de ces espaces.

Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractéristiques de la zone
La zone N est une zone naturelle, majoritairement végétalisée, à dont la vocation est de préserver et de développer la biodiversité et d'offrir au public des espaces verts de détente et de loisirs.
Elle est répartie en trois types de secteurs :

- *Secteurs Na : les grands parcs publics départementaux (André Malraux et Chemin de l'Ile)*
- *Secteur Nb : une partie des berges de Seine,*
- *Secteurs Nc : les espaces verts communaux (parc des Chenevreux, jardin pédagogique, parc du Moulin des Gibets).*

Les dispositions du règlement sont complétées par le document des orientations d'aménagement et de programmation, pour le secteur « Echangeur A14/A86 - Papèteries ».

Dispositions applicables à la zone N

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article N.2 ci-après.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration préalable préfectorale ou à enregistrement.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions et installations doivent être :
  - **En secteur Na** :
    - d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur de ces deux parcs;
    - à destination d'habitation destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels.
    - liées au fonctionnement des jardins familiaux
  - **En secteur Nb** : situées sur des terrains le long de la Seine entre la rue Jean Perrin et la rue des Peupliers, et à destination de loisirs, de restauration et de mise en valeur du site.
  - **En secteur Nc** : nécessaires **au fonctionnement** des jardins familiaux.

- Les affouillements et exhaussements de sol : ils doivent être directement liés :
  - à des travaux de voirie ou de réseaux divers
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à la réalisation de locaux dédiés à un service public ou d'intérêt collectif.

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

N 3-1 Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 mètres si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc…) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

N 4-1 Dispositions générales :

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

N 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement[9].

N 4-3 Gestion des eaux pluviales

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de :

- limiter **l'imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser **l'évaporation** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible (cf. Annexe 5b– Carte de zonage pluvial).

Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :
Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 2 litres /seconde /hectare.
Dans le cas d'un rejet en Seine (directement ou via un réseau d'eau pluvial dont l'exutoire aval est la Seine), le débit de fuite rejeté ne doit pas excéder 10 l/s/ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

N 4-4. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.
Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

[9] Service assainissement : assainissement@mairie-nanterre.fr

N 4-5-Autres réseaux

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- les balcons à partir de 6 mètres comptés depuis le niveau de l'espace public et ne dépassant pas 1 mètre de profondeur. La profondeur de 1 mètre pourra être réduite pour tenir compte de la largeur de la voie.
- en cas de travaux sur des bâtiments existant les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m uniquement s'ils sont situés au-dessus du rez-de-chaussée de la construction ; cette épaisseur est fixée à 0,30 m sans contrainte de hauteur pour les constructions édifiées en recul ;
- dans le cas de constructions édifiées en recul :
    - les parties enterrées des constructions;
    - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
    - les rampes de garage.
    - Et les escaliers d'accès et les perrons

Dispositions générales

N 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en respectant un recul minimum de 2 m.

Dispositions particulières

N 6-2 Une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour se conformer à l'article N 11-3.

N 6-3 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

N 6-4 Les dispositions de l'article N 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions*, sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement. L'extension ne peut pas avoir un recul par rapport à l'alignement supérieur à celui de la construction existante.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

N 7-1 Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Dispositions particulières

N 7-2 Les dispositions figurant à l'article N 7-1 ne s'appliquent pas aux extensions* sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, et sans réduire le retrait existant, entre la construction et la limite séparative, non conforme aux dispositions de l'article N 7-1.
Toutefois, aucune baie* ne pourra être réalisée sur les façades des extensions ayant bénéficié de la présente dérogation.

N 7-3 Une implantation différente des dispositions fixées à l'article N 7-1 est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction s'adosse à une construction principale mitoyenne, en bon état et de dimensions égales ou supérieures sous réserve d'une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.

N 7-4 Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article N 6 s'appliquent.

N 7-5 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application
L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

Dispositions générales

L'emprise maximale des constructions est fixée à :

- **en secteur Na** :
  - 500 m² d'emprise au sol* par parc, pour les constructions d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur du site ;
  - 150 m² d'emprise au sol* pour les constructions d'habitation pour surveillance et gardiennage, dans la limite d'un logement par parc départemental.
  - 5 m² d'emprise au sol* par jardin pour les constructions liées aux jardins familiaux.

- **en secteur Nb** : dans le périmètre situé le long de la Seine entre la rue Jean Perrin et la rue des Peupliers, 150 m² d'emprise au sol* par unité foncière pour les constructions à destination de loisirs, de restauration et de mise en valeur du site

- **en secteur Nc** :
  - 5 m² d'emprise au sol* par jardin pour les constructions liées aux jardins familiaux.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètre et respectent les dispositions de l'article N 11-1
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- Les souches de cheminées de 3 mètres de hauteur maximale
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

N 10-1 la hauteur* des constructions ne pourra dépasser :

- **en secteur Na :**
  - 7 mètres au point le plus haut pour les constructions d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur du site
  - 6 mètres au point le plus haut pour les constructions d'habitation pour surveillance et gardiennage
  - 3 mètres au point le plus haut pour les constructions liées aux jardins familiaux.

- **en secteur Nb :** 5 mètres au point le plus haut.

- **en secteur Nc :** 3 mètres au point le plus haut.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, *donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.*

N 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies*, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade*.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition de ses façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade*, et afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

N 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque

N 11-3 Façades*

Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles doivent être évités.

Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

N 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et de l'espace public.

N 11-5 Eléments de modénatures :

Les façades* visibles depuis l'emprise publique doivent obligatoirement comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

N 11-6 Matériaux de façades:

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

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 parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'enduit ciment est interdit.

N 11-7 Les locaux techniques :

Ils doivent faire partie du projet architectural. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture.

Les colonnes sèches ne devront pas créer de saillies sur le domaine public et seront intégrées dans la composition architecturale de la façade.

N 11-8 Clôtures

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté en cas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement figurant sur le plan de zonage.

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

N 11-9 Bâtiments remarquables protégés, bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité - art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexé au présent règlement (prescriptions)

Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation*. Toute extension* d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades* : Les murs en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation thermique pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction.

Toiture : la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- **1 / Bâtiments remarquables protégés – catégorie A** :
  - leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
  - les travaux de restauration* devront être privilégiés.
  - Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- **2 / Bâtiments de qualité – catégorie B** :
  - la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
  - les travaux de restauration sont autorisés,
  - les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment

- **3 / Ensembles bâtis cohérents – catégorie B** :
  - La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
  - les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
  - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

N 12-1 Stationnement pour les véhicules motorisés

- Le nombre de places à réaliser doit être justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, et suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

- Les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides;

- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

N 12-2 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimension minimales des rampes et voies de circulation : les dimensions préconisées pour les rampes correspondent à des largeurs circulables, hors obstacles de plus de 10 cm de haut ou séparateur central.

	Rampes et voies de circulation		
Parking concerné	Circulation autorisée	Rampe et voie droite	Rampe et voie courbe
Jusqu'à 50 places	Sens unique ou Double sens alterné*	3 mètres	3,50 mètres
Plus de 50 places	sens unique	3 mètres	3,50 mètres
	double sens	5 mètres	6 mètres

Le double sens alterné n'est pas autorisé pour les parkings de plus de 50 places.

N 12-3 Stationnement des deux-roues motorisés

Des places de stationnement doivent être réalisées, en nombre suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, …) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

N 12-4 Stationnement des vélos :

Des places de stationnement doivent être réalisées, en nombre suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs prévus et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Elles doivent être couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols.

N 12-5 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. Des précisions techniques plus précises concernant l'aménagement de ces locaux figurent en annexe du règlement.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

N 13-1 – Superficie du terrain destinée aux espaces libres et aux espaces verts

Les espaces libres non affectés aux voies et aux cheminements doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Les revêtements des chemins et voies exclusivement dédiés aux piétons et aux cyclistes doivent être perméables.

N 13.2 – Les éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf :

- en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre,

- pour permettre l'accès au terrain, à condition de démontrer qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de faible envergure (extension d'un bâtiment existant de surface inférieure à 150m² et à 30% de la surface du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

15.1 Rénovation de bâtiments existants

Les opérations de rénovation devront **rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique** ci-dessous, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

<table>
<tr><th>Critère d'Analyse</th><th colspan="3">Objectifs</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Isolation thermique
permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid</td><td>Parois</td><td>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</td><td>R : Résistance thermique [m².K/W]**</td></tr>
<tr><td>Mur</td><td>Umur≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible

Umur≤ 0,4 sinon</td><td>Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible

Rmur ≥ 2,5 sinon</td></tr>
<tr><td>Menuiseries</td><td>Uw≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres
≤ 1,8 pour les portes</td><td></td></tr>
<tr><td>Toiture

Combles</td><td>Utoiture≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques
Ucombles≤ 0,17</td><td>Rtoiture ≥ 4

Rcombles ≥ 6</td></tr>
<tr><td>Plancher</td><td>Uplancher≤ 0,4</td><td>Rplancher ≥ 2,5</td></tr>
<tr><td>S : Facteur solaire du vitrage exprime les apports solaires entrants dans le bâtiment</td><td colspan="3">Conforme à la Règlementation Thermique (RT) en vigueur pour les bâtiments neufs</td></tr>
<tr><td>Chauffage</td><td colspan="3">En cas de production de chaleur par chaudière, mise en œuvre de chaudière à condensation, avec, pour les chaudières alimentées par un combustible d'origine fossile, un rendement sur PCI à 100% de charge pour une température moyenne d'eau de 70°C de plus de 98%.
En cas de mise en œuvre de pompe à chaleur, amélioration du coefficient de performance (COP) mode chauffage de 15% par rapport à celui exigé par la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Refroidissement</td><td colspan="3">Les autres climatiseurs et les refroidisseurs de liquide à compression utilisant l'électricité, installés ou remplacés, présente un niveau de rendement énergétique (EER) au sens de la norme NF EN 14511 en mode froid supérieur de 20% à la valeur indiquée dans la RT élément par élément.</td></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td colspan="3">Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés, y compris pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, ont une consommation maximale de 0,25 Wh/m3 par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m3 en présence de filtres F5 à F9.
Les équipements de préchauffage d'air neuf sont munis d'un dispositif arrêtant leur fonctionnement en dehors de la période de chauffe.</td></tr>
<tr><td>Eclairage non résidentiel</td><td colspan="3">La puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,5 W/m²de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux.
Les lampes sont à haute efficacité lumineuse (≥ 80 lumens / W)</td></tr>
</table>

N 15.2 – Construction de bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs suivants devra être recherchée.

Critère d'Analyse	Objectifs
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max– 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %
$Q_{4Pa\text{-}surf}$: Perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa	$Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,5 m³/(h.m²) pour les logements $Q_{4Pa\text{-}surf}$ ≤ 0,8 m³/(h.m²) pour les autres bâtiments avec l'obligation de réaliser un contrôle de l'a perméabilité à l'air

Article N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.