

VI.- ZONE UGP2

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UGP2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières.
- 1-2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1-3 L'implantation, l'aménagement ou l'extension des installations classées² suivantes :
- celles soumises à autorisation à l'exception :
 - des locaux et/ou installations de production, de répartition des fluides nécessaires à la régulation thermique des constructions ;
 - des parcs de stationnement uniquement en infrastructure³ et directement liés à un immeuble d'habitation, de bureaux ou de construction et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - celles soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2.
- 1-4 Le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules) et le stationnement des caravanes.
- 1-5 L'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.

¹ Les activités sont classées selon leur catégorie de destination en annexe du règlement.

² Installations ou exploitations régies par le Code de l'Environnement.

³ Construction sous le niveau du Terrain Naturel (TN).

ARTICLE UGP2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Avant propos : Protection, risques et nuisances⁴

Risques de mouvements de terrain :

Dans certains secteurs d'Argenteuil il existe des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse, de carrières souterraines, à l'existence de remblais, au retrait-gonflement des argiles, à des glissements sur les versants ainsi qu'à la proximité de carrières à ciel ouvert.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain notamment liés à la dissolution naturelle du gypse, de glissements de terrain, à la présence de remblais ou de carrières souterraines.

Les constructeurs sont donc invités à prendre des précautions avant tout aménagement, au regard des risques sus mentionnés. Il importe également aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions des notices jointes en annexe.

Risques d'inondations pluviales :

Dans les secteurs où le ruissellement d'eau pluviale se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces voies, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie, et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains, ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit sur un talweg, il convient, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction, ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m², si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements, dont l'étude d'impact ou la notice devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement, et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

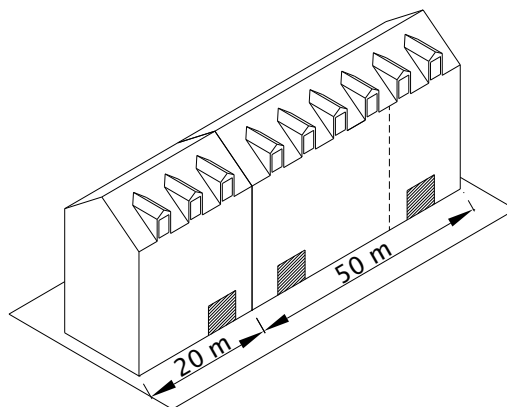
- 1 Tous les aménagements, travaux, installations ou extensions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.
- 2 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
- 2-3 L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2-4 La rénovation des installations classées existantes est autorisée à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

⁴ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UGP2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3-1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond voisin, dans les conditions fixées par le Code Civil.
- 3-2 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité⁵ et dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères. Pour qu'un terrain soit constructible⁶, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres⁷.
- 3-3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable⁸ à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade que la tranche soit entière ou partielle. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.



De même, lorsqu'un terrain est distribué par plusieurs voies distinctes il peut être autorisé un accès carrossable sur chacune de ces voies dès lors que l'emplacement de cet accès ne nuit pas à la circulation des automobiles et des piétons.

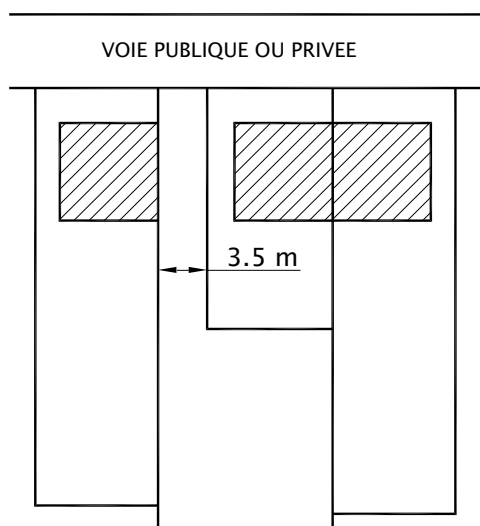
- 3-4 Dans le cas de parcelles en drapeau, la partie de terrain donnant sur la rue doit avoir une largeur de façade de 3.5 mètres minimum.

⁵ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

⁶ Est considéré comme construction tout édifice d'une surface de 2 m² et de plus de 1,5 m de hauteur.

⁷ La collectivité peut admettre le versement dans le domaine public d'une voie privée lorsque cette dernière a une largeur totale de 8.30 mètres minimum (5.5m de chaussée + 2 trottoirs de 1.40 m).

⁸ Porte cochère ou portail dans la clôture.



- 3-5 La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées qualitativement, notamment pour permettre aux véhicules de secours, de service (enlèvement des ordures ménagères, etc.) et privés de faire demi-tour.

ARTICLE UGP2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- 4-1 Eau
Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4-2 Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

RAPPEL : L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'établissement compétent en matière d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

- 4-3 Eaux pluviales⁹
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou/et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

⁹ Se reporter au règlement communal d'assainissement

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- De manière à réduire le volume des eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le volume total du déversement dans le collecteur ne doit pas excéder 1 litre/seconde/hectare.

4-4 Électricité – téléphone

Les travaux de viabilité internes aux lotissements¹⁰ et aux groupes d'habitations doivent être réalisés en souterrain.

4-5 Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets¹¹

Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

ARTICLE UGP2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UGP2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 6-1 À l'exception des plantations, des clôtures, des locaux techniques propres au fonctionnement de la construction (transformateur électrique, stockage des ordures ménagères) et des aménagements de sol en cas de terrain en pente de plus de 8 %, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- 6-2 Les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation¹² ou rénovation¹³ de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 6-3 Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite de propriété.

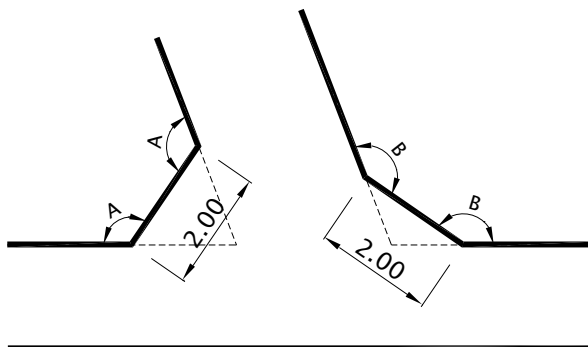
¹⁰ Opération de division foncière (3 lots minimums).

¹¹ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

¹² Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

¹³ Action de « rendre neuf ».

- 6-4 En l'absence d'indication particulière figurant au plan, les constructions et parcelles situées à l'angle de deux voies supportent un nouvel alignement constitué par un segment de droite de 2 mètres formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



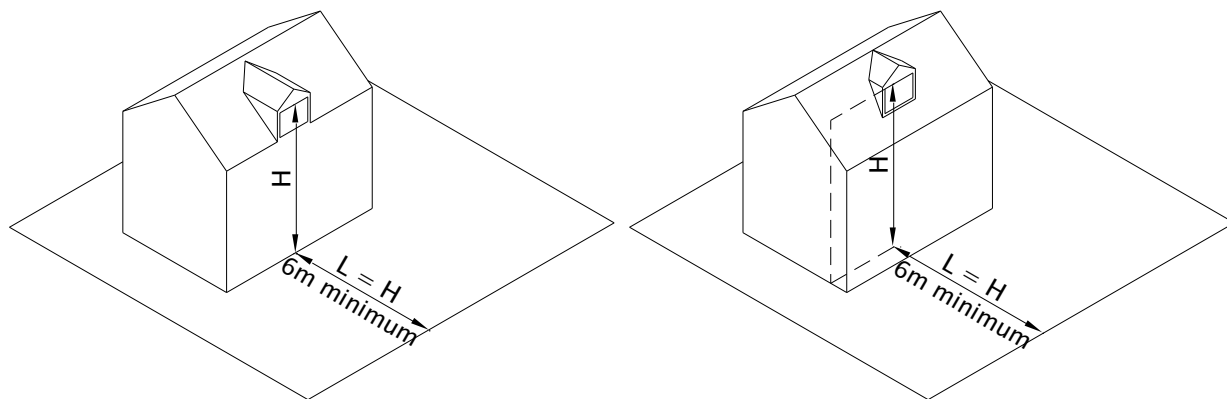
Un retrait supplémentaire pourra être imposé en cas de nécessités liés au trafic des véhicules de transport en commun.

- 6-5 En cas de mise aux normes de constructions existantes en terme de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées.
- 6-6 Les saillies donnant sur des emprises publiques sont interdites.
- 6-7 Par rapport au domaine public ferroviaire (zone UT)
Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

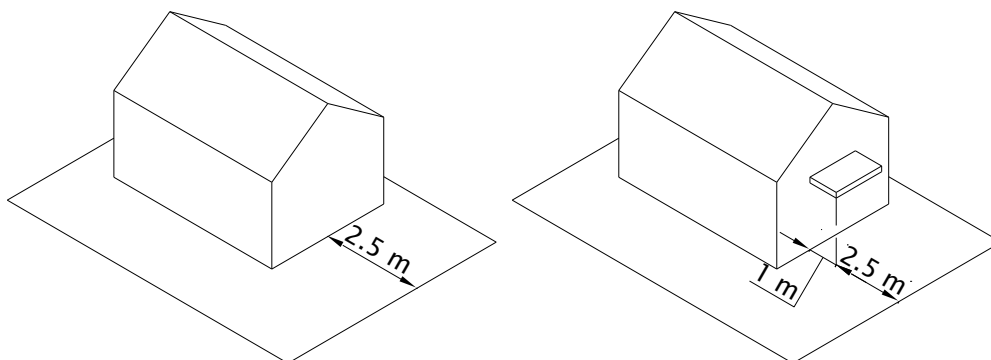
ARTICLE UGP2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

- 7-1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement¹⁴ :
- Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté ou de la marge de reculement imposée au plan, les constructions peuvent s'implanter sur ces limites séparatives joignant l'alignement ou s'en écarter.
- Si elles s'en écartent :
- si la façade ou parties de façade comporte des baies autres que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)¹⁸ jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres ;

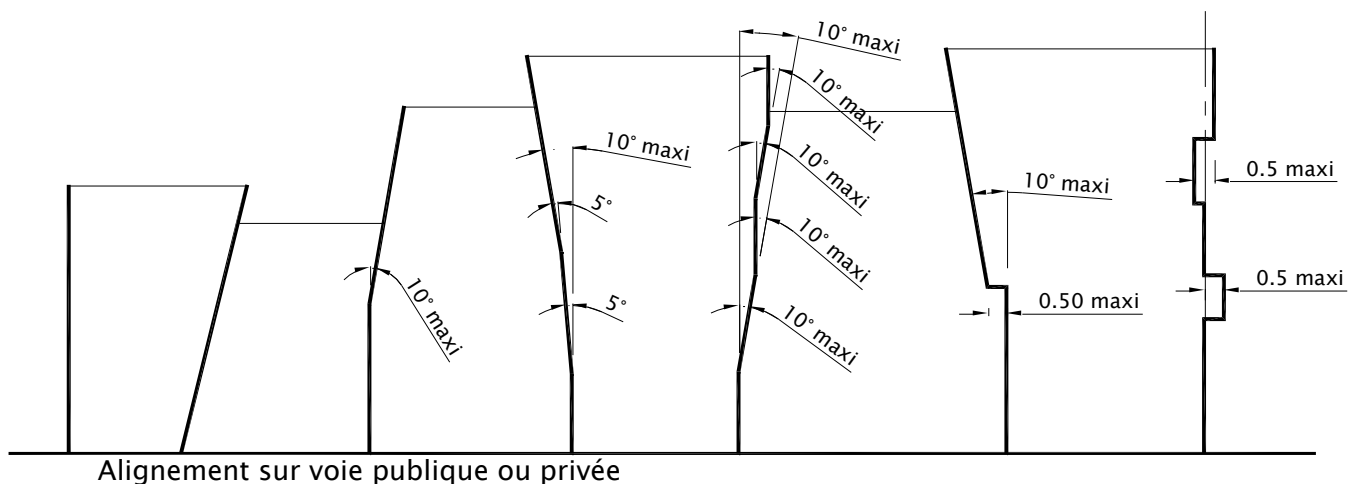
¹⁴ Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.



- Pour les autres façades ou parties de façade (ne comportant pas de baie), la distance mesurée en tout point d'un bâtiment aux limites séparatives joignant l'alignement, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à 2.5 mètres.



NOTA 1 : Par extension, sont considérées comme limites joignant l'alignement celles répondant aux critères décrits dans le schéma ci-après :



7-2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement :

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les surélévations de constructions existantes dans la limite de 15% de la SDP existante avant la mise en application du PLU, sont interdites sur ces limites séparatives.

Elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies à l'article 7-1.

7-3 Au delà d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement¹⁵ existant ou projeté ou de la marge de reculement imposée au plan, les constructions, sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les surélévations ou extensions de constructions existantes dans la limite de 15% de la SDP existante avant la mise en application du PLU, et/ou édifier sous réserve du respect des autres articles jusqu'à 120 m² de SDP totale (existant + projet) sur l'assiette foncière,
- les constructions à rez de chaussée d'une surface hors œuvre maximale de 20 m² dans la limite d'une telle construction par unité foncière.

Elles doivent obligatoirement s'écarter des limites séparatives conformément aux règles définies à l'article 7-1.

7-4 La surélévation d'un bâtiment à usage d'habitation ne comportant qu'un rez-de-chaussée ne respectant pas les articles qui précèdent est autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants, et sans baies autres que des jours de souffrance¹⁶.

NOTA 2 : Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus avec un minimum de 3 mètres lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. Ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

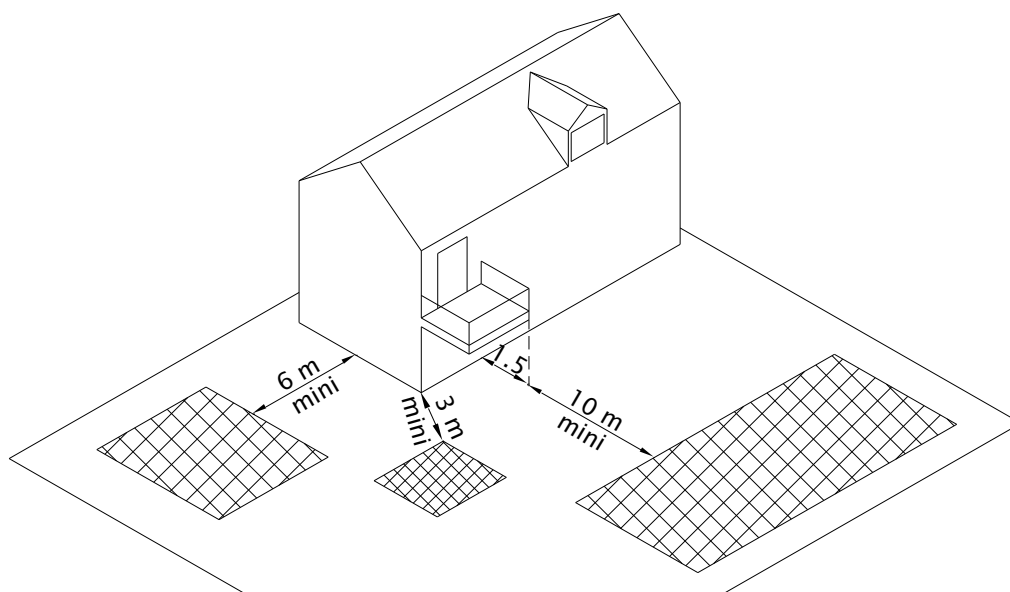
ARTICLE UGP2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 L'implantation de plusieurs bâtiments non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

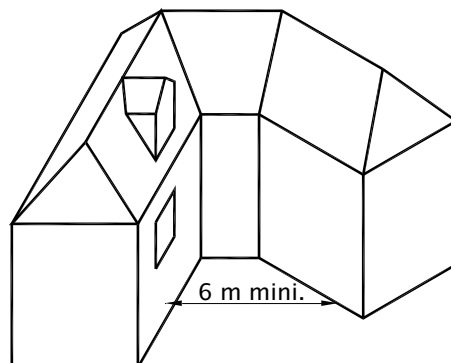
- 10 mètres, si l'une des deux façades comporte des baies ;
- 6 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

¹⁵ Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.

¹⁶ Il s'agit de baies à verres dormants (sans possibilité d'ouverture) translucides et non transparents.



- 8-2 La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contiguës ne peut être inférieure à 6 mètres.



- 8-3 Quel que soit le secteur, la plus courte distance prise en tout point entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

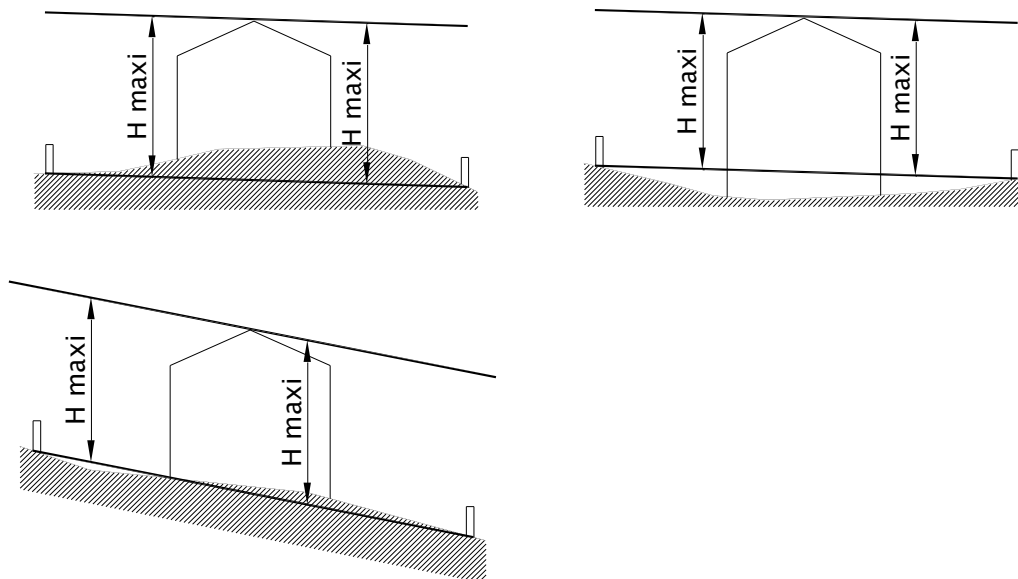
ARTICLE UGP2 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol peut être portée à 100%.

ARTICLE UGP2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Avant-propos : l'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions arrières, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des limites séparatives.



- 10-1 La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :
- 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
 - 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10-2 En cas de mise aux normes de constructions existantes en terme de sécurité et d'accessibilité des hauteurs différentes de celles sus notées peuvent être acceptées pour des adjonctions techniques, sans pouvoir dépasser de plus de 2.50 mètres la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UGP2 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11-1 L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Est interdite toute architecture notoirement étrangère à la région.
- 11-2 Outre les dispositions contenues dans les articles suivants, toute construction ou modification doit tenir compte des dispositions urbaines ou patrimoniales contenues dans les opérations de renouvellement urbain engagées par la commune.

11-3 Toitures :

- Sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, amiante ciment, papier goudronné, shingle et les aspects de tous matériaux de synthèse.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- Les toitures auront une hauteur (mesurée de l'égout jusqu'au faîtage) nettement inférieure à la hauteur de la façade (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit), que les combles soient aménagés ou non.
- Les pentes des toitures n'excéderont pas 45°, à l'exception des brisis des mansardes qui pourront atteindre 70°.

11-4 Façades :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des façades.
- Les façades latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les murs aveugles non traités, simplement peints sans relief, sont interdits.
- Toute façade ou pignon doit inclure obligatoirement des ouvertures, quand l'article 7 le permet, et des modénatures (encadrements de baies, traitement en surépaisseur des angles, etc.).
- Les extensions et bâtiments annexes doivent être traités de manière à s'intégrer à la construction principale.

11-5 Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

- Le style et l'architecture des constructions existantes doivent être respectés.
- Les façades constituées de matériaux prévus pour être apparents doivent être préservées.
- Les modénatures doivent être reconstituées lorsqu'elles contribuent à qualifier le style architectural d'origine.
- Les adjonctions de quelque nature doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

11-6 Clôtures :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des clôtures.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2.20 mètres, excepté pour des motifs de sécurité s'il s'agit d'une entreprise, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de terrains d'habitation situés en aval d'une forte pente, sans pourtant excéder 3 mètres.
- Un mur bahut en pied de clôture est obligatoire pour les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées, celui-ci aura une hauteur mesurée depuis le sol fini comprise entre 0,60 et 1 mètre.
- Les clôtures doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- Les coffrets des concessionnaires doivent obligatoirement être intégrés dans le mur bahut.
- Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.
- Sur les clôtures sur voies publiques ou privées, sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit, exceptés les doublages métalliques le long des voies supportant un réseau de transport en commun, lorsqu'il correspond au style de la grille et à sa couleur.

11-7 Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations :

Ces équipements sont interdits en façade et pignon. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, dans le volume des combles, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en retrait de ses limites d'au moins 2 mètres.
- en cas de toiture-terrasse, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en retrait des façades d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de hauteur définies en article 10.

Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistant

NOTA : Dans le cadre des obligations d'aménagement des conduits de ventilation prescrites au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental (article 63-1), ces conduits sont traités de la même couleur que le pignon qui les supporte de façon à minimiser leur impact visuel.

11-8 Équipements de transmission radioélectrique :

Ces équipements devront répondre aux prescriptions du Guide des bonnes pratiques entre la Ville d'Argenteuil et les opérateurs de téléphonie mobile adoptée le 16 février 2005.

ARTICLE UGP2 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Lors de toute opération de construction neuve, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales hors tout obstacle sont définies ci-après :

- Dimensions des places automobiles :
 - longueur 5.00 m
 - largeur 2.50 m
 - tout dégagement 6.00 m
 - hauteur sous poutre 2.10 m
- Dimensions des places deux ou trois-roues motorisés :
 - longueur 2.20 m
 - largeur 0.90 m
 - tout dégagement 2.50 m
 - hauteur sous poutre 2.10 m

- Rampes d'accès

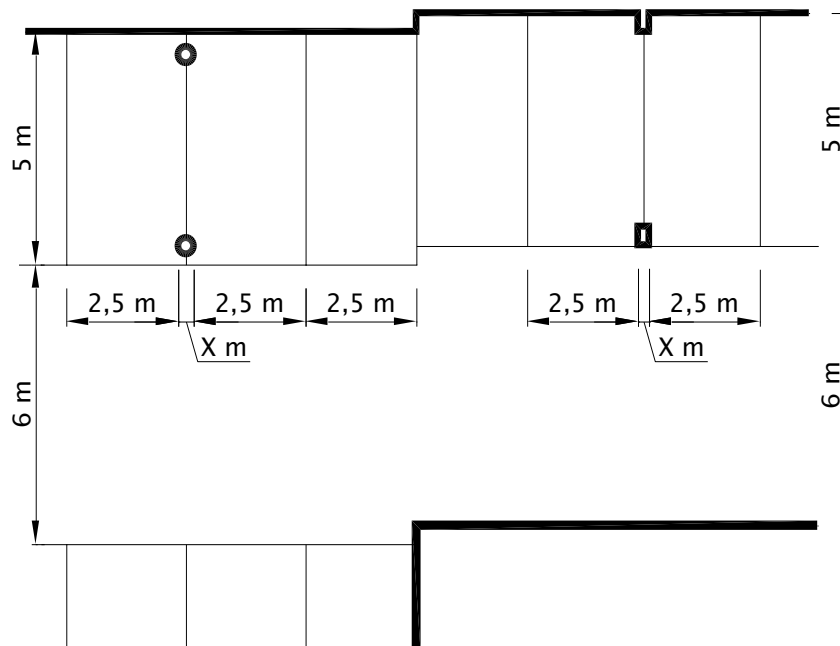
Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10 % et 18 % au delà, sauf dans le cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

Au-delà de 50 emplacements de stationnement, l'aménagement d'une double rampe ou de deux rampes distinctes est obligatoire.

Dimensions des rampes d'accès

- rampe avec feux alternés largeur : 3,00 m minimum
- rampe à double sens largeur : 6,00 m minimum
- rayon de courbure intérieur 5,35 m minimum



- **SURFACES DE STATIONNEMENT :**

Cas particuliers :

Lorsque l'entrée carrossable d'une unité foncière est comprise dans un cercle de 500 m de rayon autour d'une des gares d'Argenteuil et dans une bande de 100 m de large de part et d'autre des deux axes inscrits au réseau principal bus du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Île de France (avenue Jean Jaures et rue Henri Barbusse), les obligations prescrites ci-dessous sont ramenées à 1 place par logement, quelles que soient la taille et la destination du logement, et réduites de moitié pour les normes planchers appliquées aux commerces et bureaux.

Logements :

- Logements sociaux : 1 place auto par logement
Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements
- Autres logements : 1 place auto par tranche de 70 m² SDP avec une place minimum par logement
Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 3 logements
- Logements étudiants : 1 place auto pour 4 logements
Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements

NOTA 1: Lors de toute opération comportant plus de 5 logements (groupés, lotissement, collectif, etc.) des aires supplémentaires de stationnement dédiés aux visiteurs doivent être créés à hauteur d'une place pour 10 logements avec une place minimum. Celles-ci peuvent être réalisées en surface hors volume de construction.

Bureaux :

Norme plancher

- Voiture : 50 % de la SDP
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voiture

Norme plafond (voiture et deux-roues motorisés)

- à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 60m² de surface plancher
- à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 50 m² de surface plancher

Industries et activités artisanales :

- Voitures : 20 % de la surface de plancher
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)

Commerces :

Commerce

- Voitures : 20 % de la SDP avec 1 place minimum
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)

Surface commerciale supérieure à 1500 m²

- Voitures : 100 % de la SDP
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 20 places voitures

Marchés

- Voitures : 50 % de la SDP
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)

Restaurants :

- 2 places auto pour 10 m² de salle
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 50 m² de salle

Hôtels :

- 1 place auto pour 5 chambres
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 10 chambres

Stations services :

- 5 places auto par station service
- Deux ou trois-roues motorisés : 3 places par station service

Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :

- Enseignement supérieur : 1 place pour 10 personnes
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes

- Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée
- Lycée et collège : 1 place par classe
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 8 élèves
 - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée
- École primaire et maternelle : 1 place par classe
 - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée

Équipements sanitaires et sociaux :

- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer de travailleur : 1 place pour 4 lits
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 lits
- Crèche, halte garderie : 1 place pour 3 agents
- Centre de PMI : 1 place pour 3 agents
- Autres : 1 place pour 3 patients.

Équipements culturels et cultuels :

- Salles spectacles, réunions : 1 place pour 10 personnes
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes
 - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée à partir de 100 personnes
- Lieux de culte : 1 place pour 5 personnes
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 personnes

Équipements sportifs :

- Stades : 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Gymnases et salles de sport : 30 % de la SDP
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Piscines, patinoires : 100 % emprise
 - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 personnes
 - Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum

Divers :

- Autres constructions d'intérêt collectif : 10 % de la SDP
- Autres constructions : 20 % de la SDP

NOTA 2 :

- Tous les parcs de stationnement doivent comporter un minimum de 5 % des places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Toutes les aires de stationnement ci-dessus imposées doivent être réalisées en sous-sol.

Peuvent être réalisées en surface les stationnements :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des habitations individuelles, pour lesquelles une place minimum de stationnement doit être comprise dans un volume de construction,
- des constructions réhabilitées.
- réservés aux personnes à mobilité réduite, pour lesquelles le stationnement doit être compris dans un volume de construction,

Dans tous les cas, les aires réservées aux cars et aux deux ou trois-roues motorisés peuvent être en surface, celles pour les deux ou trois-roues motorisés seront obligatoirement réalisées dans un volume de construction.

- Dans les parcs de logements, les places commandées sont autorisées dès lors qu'il est constitué autant de places en accès direct que de logements.

- **SURFACES DE STATIONNEMENT VELOS :**

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.

1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Industries, activités, commerces de moins de 500m² de surface plancher et équipements publics :

1,5 m² pour dix employés au minimum.

Commerces de plus de 500m² de surface plancher :

1,5 m² pour dix employés (1,5 m² / 100 m² de surface de plancher minimum).

Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :

Ecoles primaires : 1,5m² pour 30 élèves.

Collèges : 1,5m² pour 10 élèves.

Lycées : 1,5m² pour 5 élèves.

Universités et autres : 1,5m² pour 5 étudiants.

Les emplacements ou locaux réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Pour les logements collectifs, 50 % maximum de ces emplacements seront aménagés en sous-sol avec une conception facilitant l'usage des vélos. Ils devront être clos et couverts et aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés (manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et/ou par la roue...)

12-2 Lors de toute opération d'extension, de transformation de locaux ou de changement de destination :

- aucune place de stationnement existante d'une largeur supérieure ou égale à 2 mètres et d'une longueur supérieur ou égale à 4 mètres, ne peut être supprimée, à moins que les normes, prévues au paragraphe 12-1 ci-dessus, ne soient respectées pour la SDP totale (existante et projetée).
- Le nombre des places de stationnement à créer est calculé au prorata des droits acquis inhérent à la construction existante et à sa destination d'origine.

- 12-3 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de logements, de nombre d'emplois, de places, de personnes, de chambres d'élèves, etc., il est exigé une place de stationnement pour chacune de ces tranches qu'elle soit entière ou partielle dès lors que la tranche est entamée d'un tiers
- 12-4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en tranche de m², le nombre de place de stationnement est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-5 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDP, le nombre de place de stationnement résulte de la division de ces pourcentages par 28 m².
Le résultat en nombre de places découlant de ces mêmes normes est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans un rayon de 300 mètres d'un parking public existant, il n'est pas exigé de places de stationnement à condition que la taille dudit parc de stationnement est proportionnelle aux besoins de l'équipement.
- 12-7 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12-8 Le niveau de référence du sol pris en compte pour la réalisation de parkings en sous sol d'une construction à usage d'habitation, pourra s'apprécier au droit du niveau de l'ouvrage d'art auquel elle s'adosse.

ARTICLE UGP2 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRES DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13-1 Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25 % au moins de la superficie totale du terrain, déduction faite des alignements de voirie, avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain.
- 13-2 Lors de la création de jardins sur dalle à rez-de-chaussée, il doit être prévu une hauteur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les arbustes et 1.50 m pour les arbres de haute tige.
- 13-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.
- 13-4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

NOTA : Conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre et à créer. Les projets de construction neuve ou de réhabilitation sont étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UGP2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.