

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS



Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
Île-de-France

Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement
de la Seine-Saint-Denis

Service de l'aménagement durable des territoires

Pôle planification urbaine et aménagement

Adresse électronique du service :
sadt.ut93.drlea-if@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis

à

Monsieur le Président de l'Établissement public
territorial Est-Ensemble

Objet : ZAC du Fort d'Aubervilliers – approbation de la mise en compatibilité des PLU de Pantin et Aubervilliers dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement (PIL)

Pièce jointe : arrêté préfectoral n°2018-3251 du 12/12/2018

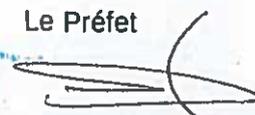
Je vous prie de trouver ci-joint une ampliation de l'arrêté préfectoral portant approbation de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme d'Aubervilliers et de Pantin dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement, mise en œuvre pour la réalisation de la tranche 1 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

Je vous saurais gré de bien vouloir procéder à l'affichage de cet arrêté pendant un mois au siège de l'établissement public territorial Est-Ensemble et de faire mention de cet affichage, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.

Un courrier similaire est adressé au président de l'établissement public territorial Plaine Commune ainsi qu'aux maires d'Aubervilliers et de Pantin.

bien à vous,

Le Préfet


Pierre-André DURAND

Copie à : - Monsieur le sous-préfet de Bobigny



PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

UNITE DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE L'AMÉNAGEMENT
Service Aménagement Durable des Territoires

ARRÊTE n°2018-3251

PORTANT

approbation de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Aubervilliers et de Pantin dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement de la tranche 1 « secteur Jean Jaurès » de la zone d'aménagement concerté

de l'Écoquartier du Fort d'Aubervilliers

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Officier de la Légion d'Honneur

Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2 ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1, L300-2, L.300-6-1, L311-1 à L.311-6, R.311-1 à R.311-12 ;
- Vu** l'article L.153-58 du code de l'urbanisme relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement mentionnée à l'article L. 300-6-1 et engagée par l'État ;
- Vu** le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement et abrogeant le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2014-0455 du 26 février 2014 portant création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2018-1292 du 5 juin 2018 portant réalisation de la tranche 1 « secteur Jean Jaurès » de la ZAC du Fort d'Aubervilliers et approuvant le programme des équipements publics ;
- Vu** le contrat d'intérêt national du 12 janvier 2017 pour le Fort d'Aubervilliers ;
- Vu** la délibération du Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement, du 30 novembre 2016 portant engagement de la procédure intégrée pour le logement (PIL) ;
- Vu** la réunion d'examen conjoint du 7 septembre 2017 relative au dossier de PIL ;
- Vu** l'avis de l'Autorité environnementale du 20 octobre 2017 sur le projet d'aménagement de la ZAC du Fort d'Aubervilliers au titre de la procédure intégrée pour le logement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2018-0680 du 19 mars 2018, portant ouverture d'une enquête publique unique relative à la loi sur l'eau et à la procédure intégrée pour le logement ;

- Vu** l'arrêté préfectoral n°2018-1187 du 25 mai 2018, portant prolongation de l'enquête publique unique relative à la loi sur l'eau et à la procédure intégrée pour le logement ;
- Vu** le rapport du commissaire enquêteur du 20 juillet 2018 ;
- Vu** le courrier du Directeur général de Grand Paris Aménagement du 10 septembre 2018, transmettant les projets de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme d'Aubervilliers et de Pantin en vue de leur approbation et sollicitant leur notification aux établissements publics territoriaux ;
- Vu** la saisine du Préfet du 27 septembre 2018, demandant l'avis de l'établissement public territorial Est Ensemble sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pantin ;
- Vu** la saisine du Préfet du 27 septembre 2018, demandant l'avis de l'établissement public territorial Plaine Commune sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Aubervilliers ;
- Vu** la délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune du 13 novembre 2018, donnant un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Aubervilliers ;
- Vu** le courrier du Président de l'établissement public territorial Est Ensemble du 16 novembre 2018 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme d'Aubervilliers, approuvé le 21/10/2010 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de Pantin, approuvé le 10/07/2006 ;

Considérant que la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Aubervilliers et de Pantin prévue dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement est nécessaire pour permettre la réalisation de la tranche 1 « secteur Jean Jaurès » de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'écoquartier du Fort d'Aubervilliers ;

Sur proposition du Directeur régional et interdépartemental adjoint de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France, directeur de l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis ;

ARRETE

Article 1 : La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Aubervilliers est approuvée ;

Article 2 : La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Pantin est approuvée ;

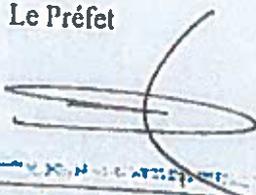
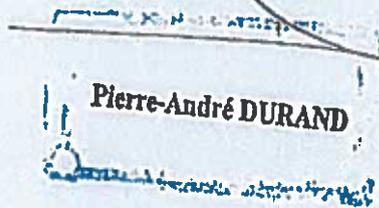
Article 3 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication conformément aux articles R-421 et R-421-5 du code de justice administrative ;

Article 4 : le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, la sous-préfète de Saint-Denis, le sous-préfet de Bobigny sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché pendant un mois au siège des établissements publics territoriaux Est-Ensemble et Plaine Commune, à la mairie d'Aubervilliers ainsi qu'en mairie de Pantin. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal à diffusion départementale ;

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Fait à Bobigny, le **12 DEC. 2018**

Le Préfet

Pierre-André DURAND

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ Eco-Quartier du Fort d'Aubervilliers



Pièce 4 – Mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pantin dans le cadre de la Procédure Intégrée pour le Logement

Pièce 4 – Mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pantin dans le cadre de la Procédure Intégrée pour le Logement

SOMMAIRE

A. Préambule

- a. Présentation générale du projet
- b. Compatibilité du SDRIF avec le projet
- c. Nécessité de mise en compatibilité du PLU
- d. Procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la PIL

B. Données relatives au rapport de présentation - Exposé des motifs des changements apportés au PLU

C. Règlement et document graphique

A PREAMBULE

a - Présentation générale du projet

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers a une surface totale d'environ 36 hectares à cheval sur la Commune d'Aubervilliers et de Pantin. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par décision du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 28 mars 2013, puis la ZAC créée par arrêté du Préfet du département en date du 26 février 2014.



La ZAC est organisée en 4 secteurs :

1. Jean Jaurès
2. Cœur du fort
3. Tours de Gendarmes
4. Pôle gare

Zac de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers - Plan des 4 secteurs

Si la majeure partie de la ZAC est située sur la Commune d'Aubervilliers, une petite emprise au Sud en limite de l'actuel cimetière, le long de l'Avenue Jean Jaurès est située sur la commune de Pantin.

Cette configuration d'une part est issue d'un découpage foncier datant de la création du Fort et d'autre part au souhait de Grand Paris Aménagement d'assurer une cohérence urbaine en lien avec les limites physiques des quartiers jouxtant.

Le secteur 1 dit Jean Jaurès, d'une surface d'environ 8 ha, est situé dans la partie sud-ouest de la ZAC en façade sur l'Avenue Jean Jaurès – RD932 et en contact avec le secteur du Pôle gare. Ce secteur 1 a fait l'objet d'un dossier de réalisation Secteur Jean Jaurès de Zac, approuvé par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 30 novembre 2016. Les secteurs 2, 3 et 4 font actuellement l'objet d'études complémentaires, et ne sont pas intégrés au dossier de réalisation Secteur 1 Jean Jaurès de la Zac.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans le secteur 1 Jean Jaurès, au titre du dossier de réalisation de la ZAC est le suivant :

- Une programmation globale de constructions pour environ 60.000 m² de Surface de Plancher soit environ 900 logements, une résidence spécifique d'environ 100 logements, des commerces, des activités et des services pour environ 6.000 m² SDP,
- Une programmation supplémentaire pour la reconstitution de logements dans le cadre du NPNRU.

Par ailleurs, le projet intègre une programmation d'équipements publics comportant :

- Un groupe scolaire répondant aux besoins du quartier pour environ 12 classes + 6 modulaires
- Une crèche
- Un parc, une aire de jeux et de loisirs sportifs
- L'ensemble des voiries et bassin de rétention lié à l'aménagement du Secteur 1 Jean Jaurès

Il intègre aussi une programmation culturelle :

- Le maintien du Théâtre Equestre Zingaro
- Des RDC actifs pour des ateliers d'artistes intégrés dans le programme global de constructions
- L'intégration de l'art dans l'espace public

Les principes d'aménagement retenus dans le secteur 1 Jean Jaurès au titre du dossier de réalisation de ZAC pour la mise en œuvre de ce programme reposent sur les objectifs suivants

- Transformer une friche urbaine enclavée, empreinte d'histoires et où émergent des usages contemporains autour de l'art, en un quartier urbain d'une nouvelle génération développant un rapport dynamique du bâti vis-à-vis des espaces publics ;
- Suivre une démarche de développement durable ambitieuse ;

- Faire de la création du quartier un vecteur de redynamisation du tissu urbain limitrophe, en complétant l'offre en équipements publics et programmes innovants, et en participant à la requalification de la RD932 en boulevard urbain ;
- Redonner au Fort une fonction urbaine centrale dans l'espace métropolitain, en accompagnement de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express : le Fort comme nouveau parc du Grand Paris
- S'inscrire dans la politique de production de logements soutenue par l'Etat et les collectivités territoriales.

La présente note de compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur porte uniquement sur le secteur 1 de la ZAC, tel que délimité sur le plan ci-dessous.



— Limite Secteur 1 Jean Jaurès

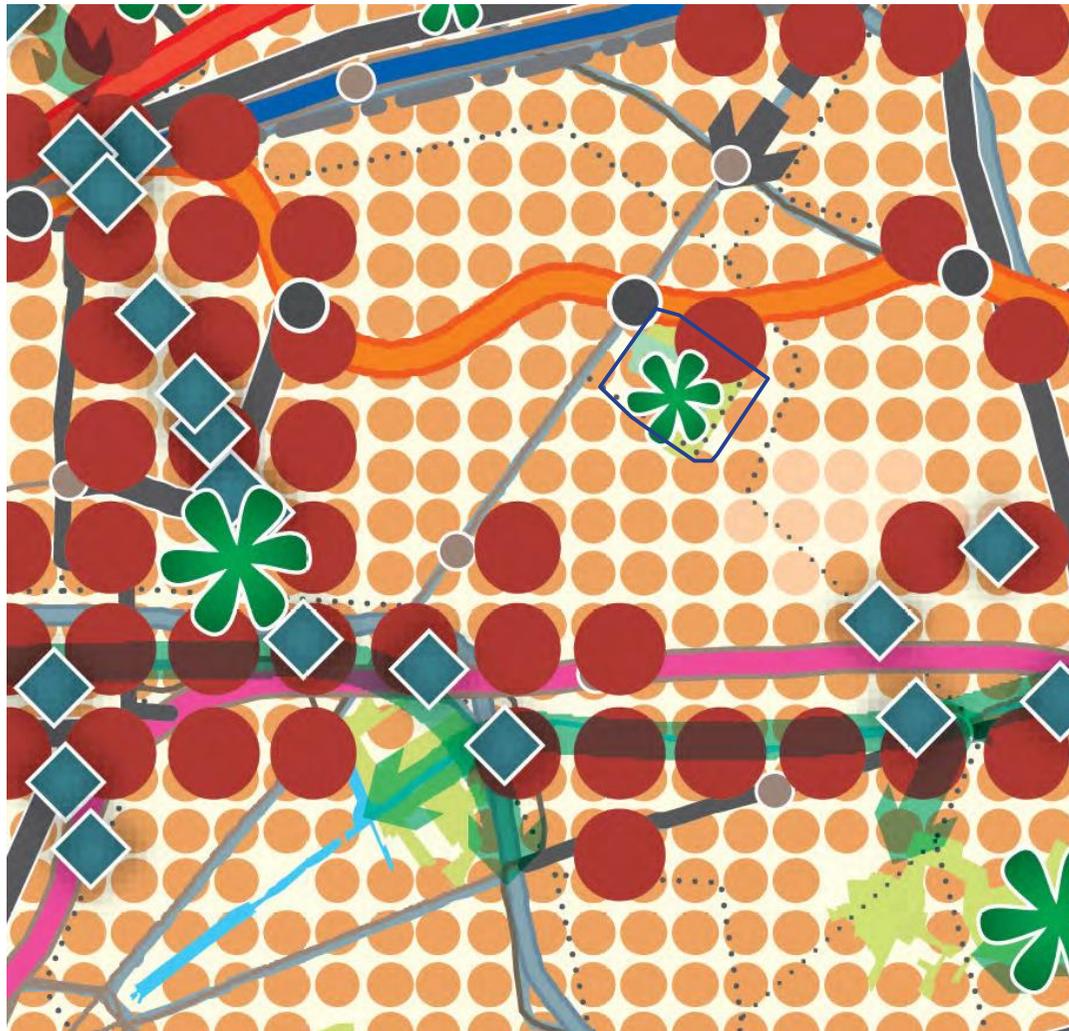
- - - Limite de la ZAC

—+—+— Limite communale

ZAC du Fort - Plan de localisation du Secteur 1 Jean Jaurès

b – Compatibilité du SDRIF avec le projet

Compatibilité du SDRIF avec le projet



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire

Source : SDRIF 2030, décembre 2013

 ZAC Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les infrastructures de transport	Les infrastructures de transport		
	Existant	Projet (étape)	Projet (étape de liaison)
Niveau de service régional et interrégional	Autocars RER	Régionaux	Transilien
Niveau de service métropolitain	SDA SDA SDA SDA	Transilien Transilien Transilien Transilien	Transilien Transilien Transilien Transilien
Niveau de service territorial			
Site terminal, liaison de liaison (en P&D)			
Site TGV			
Les infrastructures de transport			
Les infrastructures de transport	Les infrastructures de transport		
	Existant	à compléter	Projet (étape de liaison)
Adresses et sites régionaux			
Niveau central principal			
Équipements			
Aménagement local			

L'armature logistique

-  Site multimodal d'enjeux nationaux
-  Site multimodal d'enjeux métropolitains
-  Site multimodal d'enjeux territoriaux

Ce projet dans son ensemble est cohérent avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 2030 :

1. La densification à proximité des gares ;
2. La préservation des jardins familiaux : valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ;
3. Un espace vert d'intérêt régional : la valorisation de la couronne boisée naturelle des remparts et des douves pour créer un grand parc paysager de rayonnement métropolitain.

1. La densification à proximité des gares

D'après la carte de destination générale des différentes parties du territoire, la ZAC se trouve dans un quartier à potentiel d'urbanisation mobilisable au titre des quartiers à densifier à proximité des gares (cercle rouge foncé). Selon le SDRIF :

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements/ hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. »

Proche de la station Fort d'Aubervilliers qui dessert l'actuelle ligne 7 du métro et la future ligne 15 du Grand Paris Express, le projet de la ZAC de l'écoquartier du Fort d'Aubervilliers répond pleinement à l'un des objectifs du SDRIF : apporter une densification urbaine à proximité des gares.

2. La préservation des jardins familiaux

Le secteur vert clair situé sur les emprises de la ZAC correspond aux espaces verts à préserver et valoriser, en l'occurrence la couronne du Fort, les douves et les jardins familiaux qui bordent la partie nord de la ZAC. Selon le SDRIF :

« Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. »

La couronne du Fort, ses douves et les jardins familiaux sont préservés et valorisés dans le projet de la ZAC, en compatibilité avec le SDRIF.

3. Un espace vert d'intérêt régional à créer

L'icône florale vert foncé sur la ZAC représente "un espace vert ou espace de loisirs d'intérêt régional à créer".

En l'occurrence il s'agit de la couronne boisée, des remparts et des douves du Fort. Selon le SDRIF

" Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. »

La préservation et la valorisation de la couronne boisée et des douves du Fort confortée par la création d'un grand Parc en cœur de Fort, répond pleinement à cet objectif fixé par le SDRIF.

En conséquence, la réalisation du projet n'implique pas une mise en compatibilité du SDRIF 2030.

c - Nécessité de mise en compatibilité du PLU

L'actuel plan de zonage du PLU de Pantin et son annexe au Règlement sur les Emplacements Réservés, en vigueur, approuvé le 10 Juillet 2006 et modifié le 16 Décembre 2015 applicable au périmètre comprenant le secteur 1 Jean Jaurès de la Zac de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers comportent différentes dispositions incompatibles avec la réalisation du projet. Ils ne vont pas à l'encontre des orientations générales du PADD du PLU mais nécessitent des évolutions en ce qui concerne le règlement et ses documents graphiques.

Règlement et documents graphiques du règlement du PLU

Le règlement du PLU actuel avec ses documents graphiques et ses annexes doivent être également adaptés pour les besoins du projet. En particulier, le périmètre du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC est actuellement sur une partie de la zone naturelle N du PLU.

Le parti d'urbanisme retenu dans le cadre du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers, avec notamment une composition urbaine s'ordonnant en tenant compte des composantes du site du Fort et des quartiers environnants, nécessite différentes adaptations sur son périmètre, notamment de modifier le périmètre de la zone N impactée par le projet et son classement en vue d'en permettre son urbanisation ainsi que l'annexe au règlement Pièce 3 portant l'Emplacement Réservé P23.

Compte tenu des changements à apporter au règlement afin de le mettre en compatibilité avec le projet urbain, il est proposé en résumé sur le périmètre du projet :

- **La conversion de la zone N en zone UB** (zone mixte, à forte dominante d'habitation). Après un examen du PLU de la Commune, il s'avère que les dispositions de la zone urbaine UB sont en effet les plus adaptées à cette transformation eu égard au type d'urbanisation envisagé,
- **La création d'un secteur UBc** au sein de cette zone UB qui permettra de réaliser les projets de logements ainsi que les espaces publics du projet, avec des règles précisément adaptées à ce dernier.
- **La modification de l'Emplacement Réservé P23.** Cet emplacement réservé à vocation de voirie communale comprend au droit de la ZAC de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers une partie linéaire et une partie plus large à l'Est de la Zac qui ont pour objectif respectivement de donner accès et permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la Commune de Pantin. Compte tenu du maillage de voirie spécifique de la ZAC il convient de modifier cet ER afin de mise en compatibilité avec le projet.
- **La création de l'Emplacement Réservé P24.** Ce nouvel emplacement réservé à vocation de mail piéton est localisé dans la partie sud de la Zac de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers. Il a pour objectif de donner accès à l'aire d'accueil des gens du voyage sur la Commune de Pantin.

Ces éléments sont détaillés au chapitre B contenant les données relatives au Rapport de Présentation.

d- Présentation de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec la PIL

Le présent dossier porte uniquement sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la Commune de Pantin avec le projet, pour le Secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC, tel que délimité sur le plan.

Conformément aux dispositions de l'art L-300-6-1 du CU une opération d'aménagement dans une unité urbaine comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général peut faire l'objet d'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) afin de mettre en compatibilité, en tant que de besoin, notamment le SDRIF ou le PLU en vue de sa réalisation.

Art. L. 300-6-1 du code de l'urbanisme :

I.- Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.

L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la procédure intégrée pour le logement doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, conformément aux dispositions du 3° de [l'article L. 101-2](#). Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Les unités urbaines sont celles mentionnées au III de [l'article L. 5210-1-1](#) du code général des collectivités territoriales.

(...) III.- Lorsque la mise en compatibilité porte sur un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ou sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les dispositions des articles L. 153-54 à L. 153-59 sont respectivement applicables sous réserve des dispositions du présent article.

La mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pantin intervient dans ce cadre.

Il est à noter que le PLU d'Aubervilliers en vigueur fait également l'objet d'un dossier de mise en compatibilité dans le cadre de la PIL pour le secteur 1 de la ZAC.

B DONNEES RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Les développements ci-après exposent les motifs des changements apportés dans le cadre de la mise en compatibilité, aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Pantin en vigueur, approuvé le 10/07/2006, et modifié le 16/12/2015 sur le secteur 1 de la ZAC. Ils font apparaître les différences entre les dispositions actuelles et celles adaptées pour les besoins du projet. Ces changements concernent le règlement et ses documents graphiques.

Le règlement du secteur UBc et les documents graphiques

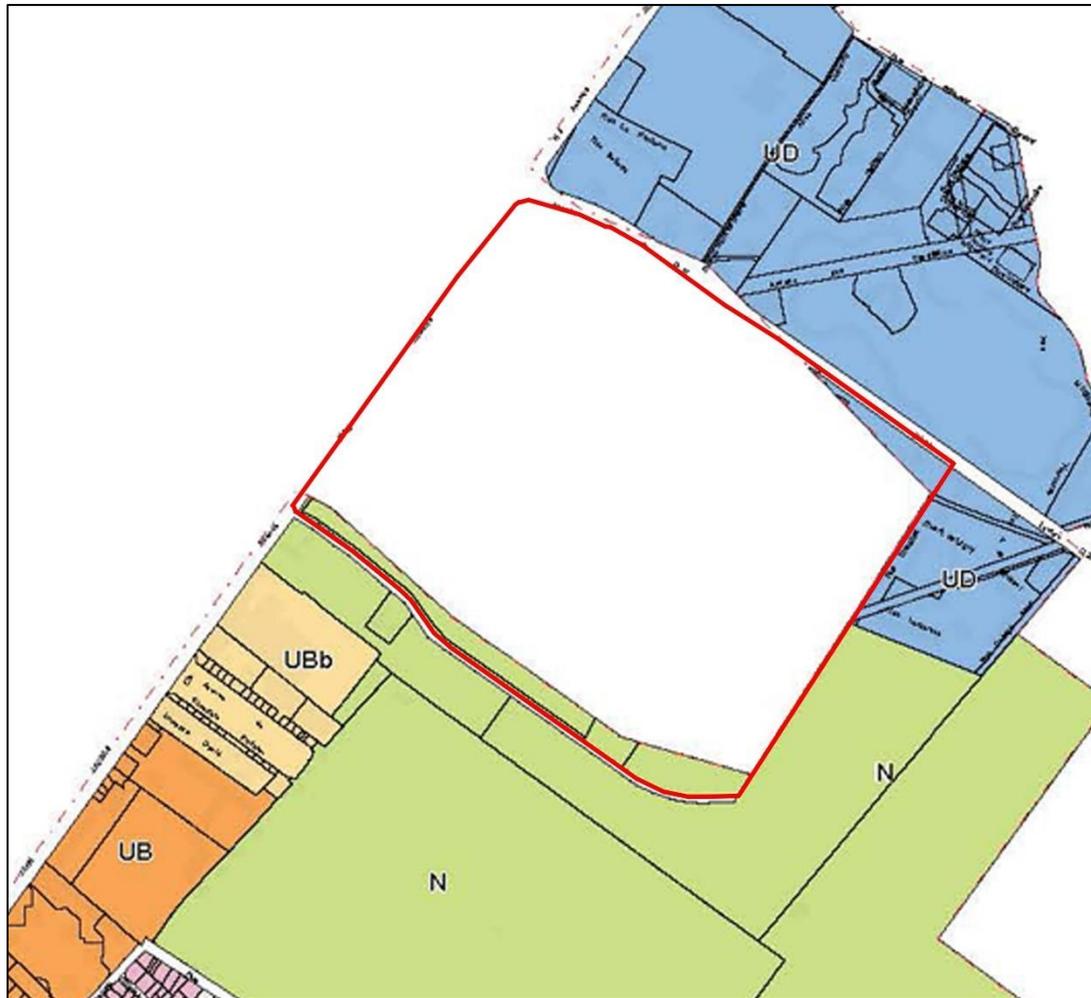
1 – L'actuel plan de zonage du PLU de Pantin

L'actuel plan de zonage indique que le périmètre correspondant au secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC est classé en zone N, qui correspond à une zone naturelle et forestière.

Le parti d'urbanisme retenu pour le renouvellement du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC, avec notamment une composition urbaine s'ordonnant en tenant compte des composantes du site du Fort et des quartiers environnants ainsi qu'une utilisation de la bande foncière située sur la Commune de Pantin, nécessite une mise en compatibilité, sur son périmètre, du règlement et de ses documents graphiques avec :

- La modification du périmètre de la zone N dont environ 5.300 m² sont désormais intégrés dans la zone urbaine UB. Cette dernière correspond à une zone mixte à forte dominante d'habitation, en cohérence avec le parti d'aménagement validé sur l'ensemble de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.
- La création sur cette même emprise d'un secteur UBc, la section UB comprenant déjà les secteurs UBa et UBb, pour intégrer certaines règles plus spécifiquement adaptées au projet d'aménagement en prenant en compte notamment son organisation et ses formes urbaines propres.

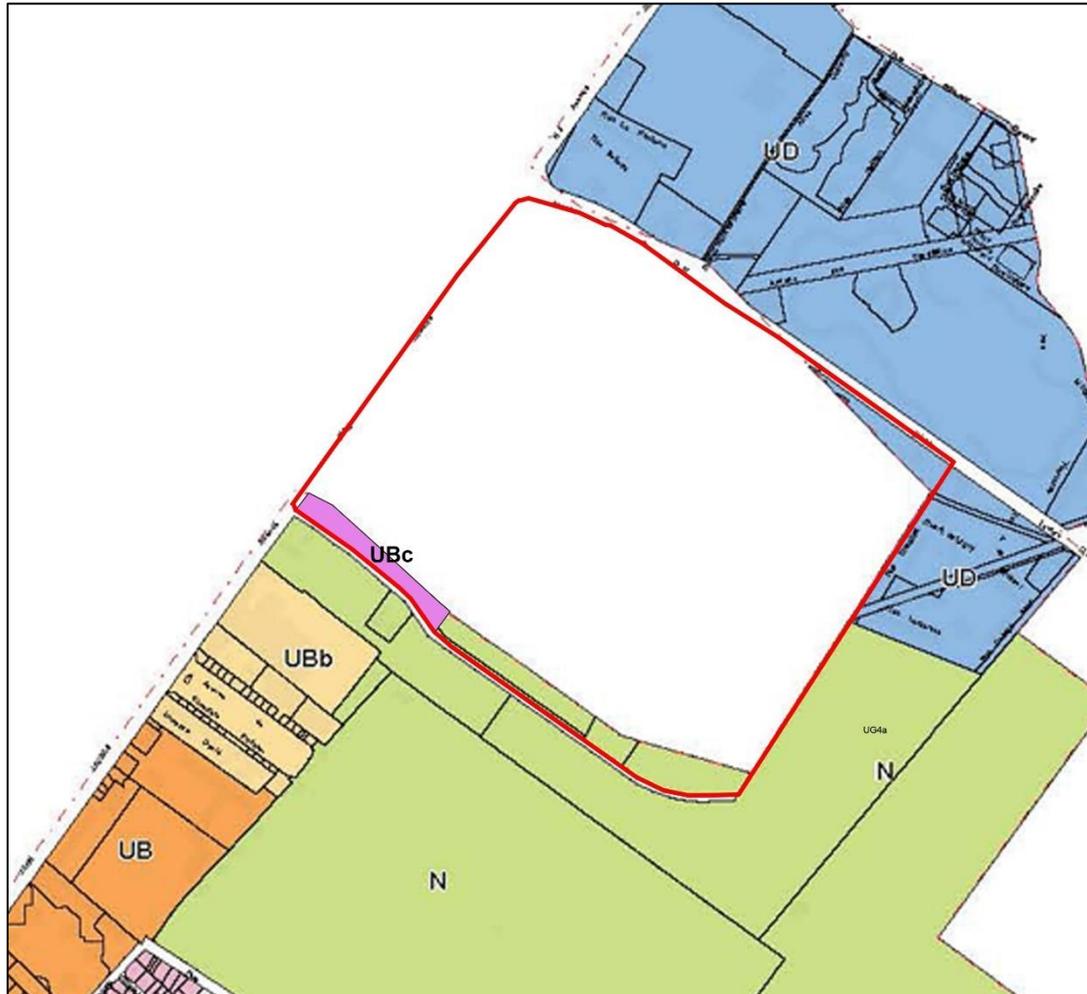
Le plan de zonage actuel (extrait du plan de zonage général du PLU de Pantin)



 Limite de la ZAC

Zonage	
Zones UA	
	UA
	UAa
	UAb
	UAc
	UAd
Zones UB	
	UB
	UBa
	UBb
Zone UD	
	UD
Zone UG	
	UG
Zones N	
	N
	Na
Zones UI	
	UI
	UIa

Le plan de zonage modifié dans le cadre de la mise en compatibilité (extrait du plan de zonage général du PLU de Pantin)



Nouveau secteur UBc



Limite de la ZAC

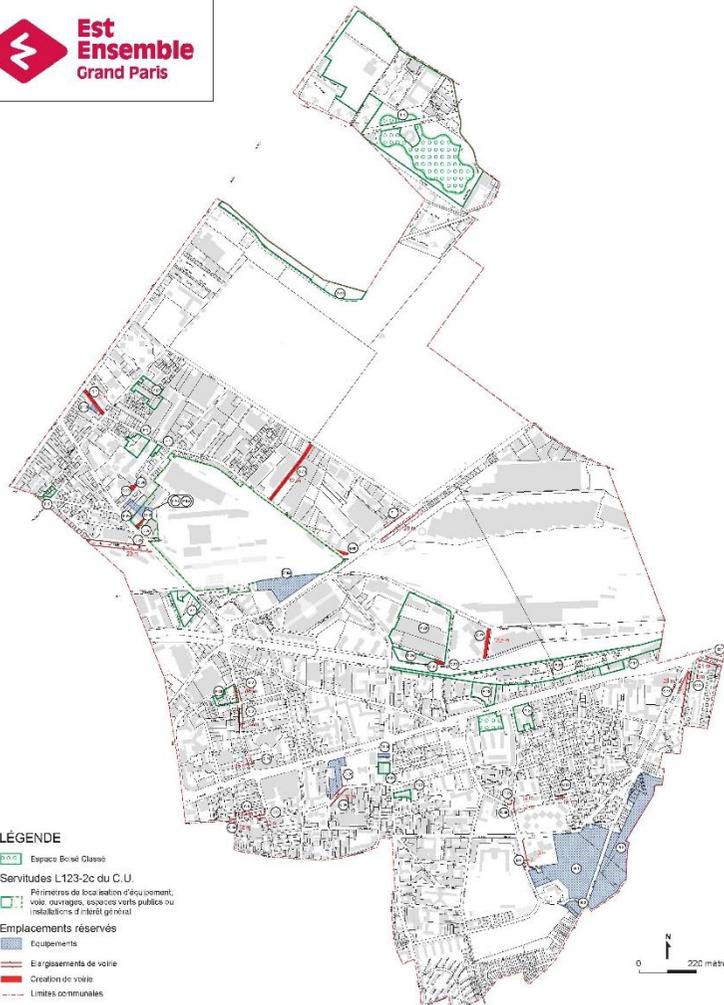


2 – Le plan de l'annexe au règlement sur les Emplacements Réservés

ville de
Pantin

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°3 approuvée par
le conseil territorial du 10 juillet 2018

Emplacements réservés et
servitudes pour voiries
et équipements
Annexe au règlement (pièce 3)



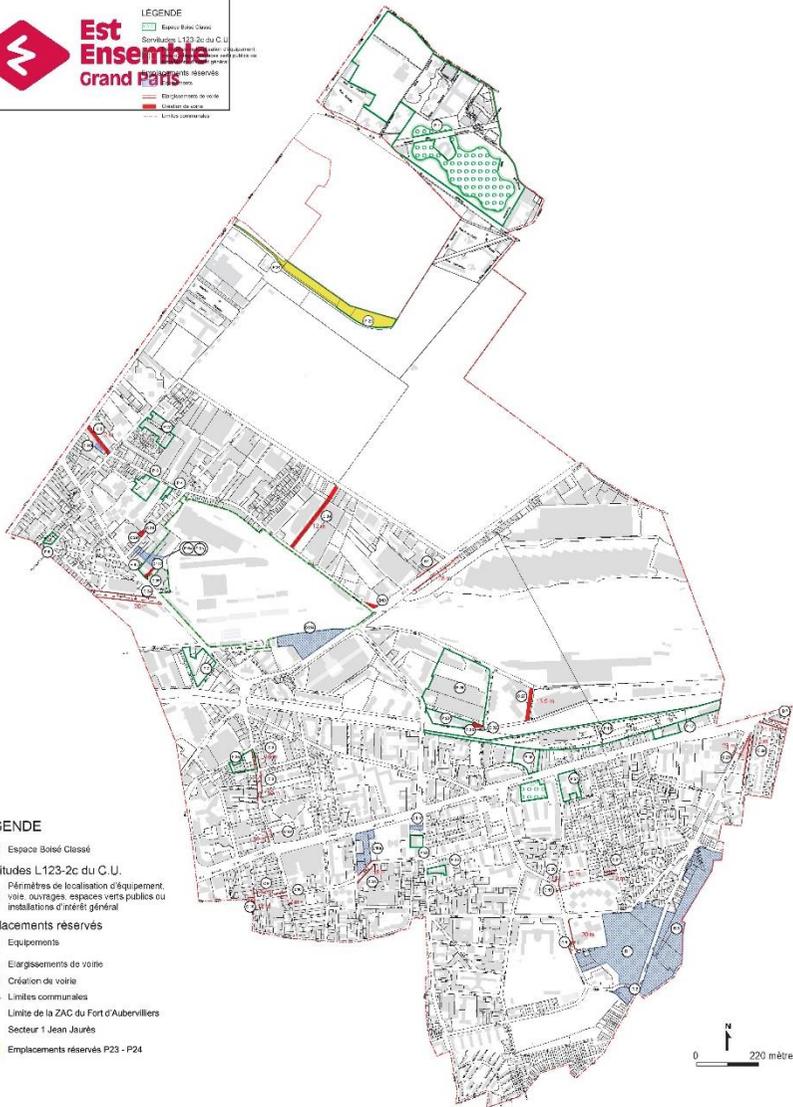
N°	OBJET	ADRESSE	PARCELLES CONCERNÉES
P1	Voies nouvelles et circulations douces	202 avenue Jean Jaurès 204 avenue Jean Jaurès rue Edouard Renard 46 à 50 rue Edouard Renard avenue des Courtillières 13 avenue des Courtillières rue Barbara rue Martin Luther King 13 avenue des Courtillières 13 à 75 avenue de la Division Leclerc 64 rue Edouard Renard	A75 - A77 - A35 - A89 - A87 - A90 - A91 - A95 - A96 - A97 - A98 - A99 - A101 - A102 - A104 - A106 - A108 - A109 - A110 - A111 - A84 - A85 - A93 - A112 - A113 - A114 - A115 - A116 - A117 - A118 - A119 - A120 - A121 - A122 - A123 - A124 - A130 - A131 - A132 - A133 - A134
P5	Espace vert	2 - 4 - 6 - 8 - 10 rue Sainte Marguerite 3 - 5 - 7 - 9 rue Berthier	I 41 - I 42 - I 43 - I 44 - I 45 - I 46 - I 47 - I 48 - I 49
P6 a	Équipement scolaire	14 avenue Edouard Vaillant 28bis, 30, 32 avenue Edouard Vaillant 44-48 rue Denis Papin, 48-72-102 rue Cartier Bresson	N11 - N12 - N13 J65 J80
P6 b	Espace vert	14 avenue Edouard Vaillant 28bis, 30, 32 avenue Edouard Vaillant 44-48 rue Denis Papin, 48-72-102 rue Cartier Bresson	N11 - N12 - N13 J65 J80
P 7	Mail piéton	17 avenue Edouard Vaillant 6 à 12 rue du Général Compans	O58 - O8 - O9 - O10 - O11 - O12
P13	Équipement culturel	Quai de l'Aisne Canal de l'Ourcq	R80 - R78 - S47 - R77 - R76 - R79 - S49 - S48 - S46 - S47
P15	Voie	161 et 163 avenue Jean Lolive	AH6 - AH5 - AH144
P17	Voie	223 avenue Jean Lolive 225 - 229 avenue Jean Lolive	U 6 U 7
P21	Équipement sportif	146 avenue Jean Lolive 1 bis - 3 - 3 bis rue Courtois	V 20
P22	Espace vert	12-14 rue Jules Auffret	AK 4
P23	Aire d'accueil des Gens du voyage	172 avenue Jean Lolive	B40 - B43 - B44
P25	équipement scolaire	25 rue Jules Auffret	AG38

Le plan actuel

(Extrait du plan et liste des Emplacements Réservés et Servitudes pour voiries et équipements Annexe au règlement Pièce 3 du PLU de Pantin)



LEGENDE
Espace Botsé Classé
Servitudes L123-2c du C.U.
Périmètres de la réalisation d'équipement,
voies, ouvrages, espaces verts publics ou
installations d'intérêt général
Emplacements réservés
Elargissements de voirie
Création de voirie
Limites communales
Limite de la ZAC du Fort d'Aubervilliers
Secteur 1 Jean Jaurès
Emplacements réservés P23 - P24



Annexe au règlement du P.L.U.

II. Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

au bénéfice de la commune

N°	OBJET	ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES
P23	Aire d'accueil des Gens du voyage	172 avenue Jean Jaurès	B40 (en partie) – B41 (en partie) - B43 – B44
P24	Mail piéton	Chemin d'Aubervilliers	B40 (en partie) – B41 (en partie)

P23 emplacement réservé modifié

P24 emplacement réservé créé

L'actuel plan des emplacements réservés et servitudes pour réalisation de voiries et équipements, localise dans la partie sud de la ZAC l'emplacement P23 ayant pour objet « l'Aire d'accueil des Gens du voyage » (AAGDV).

La création du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC implique la modification du périmètre de l'emplacement P23 et la mise en place de mesures conservatoires avec la création d'un nouvel emplacement P24 « Mail Piéton » afin de garantir la desserte à L'Aire d'accueil de Gens du voyage.

Le plan des Emplacements Réservés et Servitudes pour voiries et équipements modifié dans le cadre de la mise en compatibilité

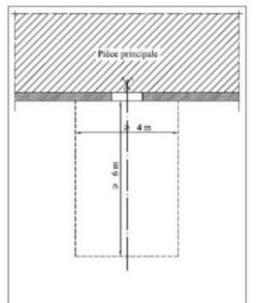
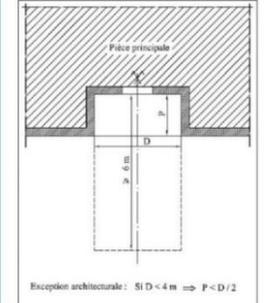
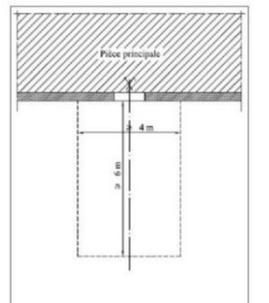
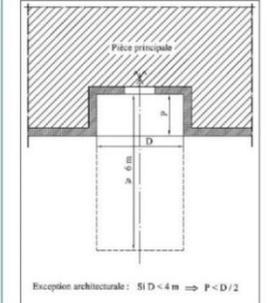
2 – Le Règlement

La présentation des changements apportés au règlement dans le cadre de la mise en compatibilité est détaillée ci-après. Elle se réfère aux dispositions de la zone N et aux dispositions créées à travers le secteur UBc au sein de la zone UB :

Tableau comparatif du règlement du PLU avant/après.

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'habitat (sauf celles expressément autorisées à l'article N 2). - Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou à un projet d'aménagement paysager. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt. - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable - Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou à un projet d'aménagement paysager. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt. - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable - Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou à un projet d'aménagement paysager.
Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, d'une bonne intégration au paysage et au tissu existant des constructions ou installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels ou des cimetières ; 	<p>UB 2.1. Conditions relatives aux destinations</p> <p>A rez-de-chaussée sur rue, des avenues Jean Jaurès, Edouard Vaillant, Anatole France, et des rues Méhul et Jules Auffret, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre destination est interdite.</p> <p>En secteur UBb, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est</p>	<p>UB 2.1. Conditions relatives aux destinations</p> <p>A rez-de-chaussée sur rue, des avenues Jean Jaurès, Edouard Vaillant, Anatole France, et des rues Méhul et Jules Auffret, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre destination est interdite.</p> <p>En secteur UB b, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	<p>- Les ouvrages techniques liés à l'activité fluviale le long du canal de l'Ourcq.</p> <p>- Les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone. - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable,</p> <p>- Toutes les installations nécessaires au fonctionnement des aires de stationnement dédiées aux "gens du voyage" ;</p> <p>- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont exclusivement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des occupations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>- Les CINASPIC sont autorisés uniquement s'ils sont liés à des installations ou occupations nécessaires à la vocation de la zone.</p> <p>- Les installations classées liées au comblement des carrières ou à la réduction du risque,</p> <p>- Les aménagements des constructions existantes dès lors qu'ils n'ont pour effet ni d'en changer l'affectation ni de créer de surface de plancher et sous réserve de l'avis des services des Carrières.</p> <p>Sont admis uniquement en secteur Na, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause, d'une bonne intégration</p>	<p>indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</p> <p>En secteur UBc, sont autorisées les constructions à destination de locaux d'activités et commerces dès lors qu'elles sont situées au RDC des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.</p> <p>UB 2.2. Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements</p> <p>Dans les secteurs délimités au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1800 m² de Surface de Plancher habitation, déduction faite de la part éventuelle affectée à l'accession sociale à la propriété, labellisée en programme PSLA, 33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social.</p> <p>Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au code de l'urbanisme, le pourcentage de 33 % de Surface de Plancher habitation affectée à du logement locatif à caractère social sera calculé à partir de la Surface Plancher totale d'habitation de l'opération d'aménagement considérée.</p> <p>Toutefois, en secteur UB c, dans toute opération d'ensemble comportant des logements, au moins 40 % des logements sont des logements locatifs sociaux.</p> <p>Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 m minimum (figure 1).</p> <p>A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur (figure 2)</p>	<p>indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</p> <p>En secteur UBc, sont autorisées les constructions à destination de locaux d'activités et commerces dès lors qu'elles sont situées au RDC et 1^{er} niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.</p> <p>UB 2.2. Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements</p> <p>Dans les secteurs délimités au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1800 m² de Surface de Plancher habitation, déduction faite de la part éventuelle affectée à l'accession sociale à la propriété, labellisée en programme PSLA, 33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social.</p> <p>Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au code de l'urbanisme, le pourcentage de 33 % de Surface de Plancher habitation affectée à du logement locatif à caractère social sera calculé à partir de la Surface Plancher totale d'habitation de l'opération d'aménagement considérée, sauf en secteur UBc.</p> <p>Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 m minimum (figure 1).</p> <p>A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur (figure 2)</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	<p>au paysage et au tissu existant des constructions ou installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les équipements collectifs de loisirs, sportifs, culturels et les bâtiments de service nécessaires à ces équipements. – Les installations classées liées aux comblements des carrières ou à la réduction du risque. – Les constructions à usage d'habitat sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence est indispensable ou pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier. – Les aménagements des constructions existantes dès lors qu'ils n'ont pour effet ni d'en changer l'affectation, ni de créer de surface de plancher et sous réserve de l'avis des services des carrières. 	 <p>Figure 1</p>  <p>Figure 2</p> <p>UB. 2.3. Conditions relatives aux ICPE Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>	 <p>Figure 1</p>  <p>Figure 2</p> <p>UB. 2.3. Conditions relatives aux ICPE Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>
<p>Article 3. ACCES ET VOIRIE</p>	<p>N 3.1. Accès Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, existante ou future, présentant des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 de code de l'urbanisme.</p> <p>N 3.2. Voirie nouvelle Dans le cas de la création d'une voie nouvelle desservant des installations ou constructions, et dans le cas de son</p>	<p>UB 3.1. Accès Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, existante ou future, présentant des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme.</p> <p>UB 3.2. Voirie nouvelle UB 3.2.1. Règle générale Dans le cas de la création d'une voie nouvelle desservant un ensemble de constructions et dans le cas de son ouverture à la circulation générale, son emprise ne peut être inférieure à 8 m et la largeur de la chaussée inférieure à 3,50 m.</p>	<p>UB 3.1. Accès Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, existante ou future, présentant des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme.</p> <p>UB 3.2. Voirie nouvelle UB 3.2.1. Règle générale Dans le cas de la création d'une voie nouvelle desservant un ensemble de constructions et dans le cas de son ouverture à la circulation générale, son emprise ne peut être inférieure à 8 m et la largeur de la chaussée inférieure à 3,50 m.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	ouverture à la circulation générale, son emprise ne peut être inférieure à 3,50 m.	<p>Les voies en impasse sont autorisées, elles doivent permettre le demi-tour d'un véhicule.</p> <p>UB 3.2.2. Cas particuliers</p> <p>UB 3.2.2.1. Création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière Dans le cas d'une création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise ne peut être supérieure à 6 m.</p> <p>UB 3.2.2.2. Création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière Dans le cas d'une création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise résulte au minimum d'une accessibilité voie pompiers.</p>	<p>Les voies en impasse sont autorisées, elles doivent permettre le demi-tour d'un véhicule.</p> <p>UB 3.2.2. Cas particuliers</p> <p>UB 3.2.2.1. Création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière Dans le cas d'une création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise ne peut être supérieure à 6 m.</p> <p>UB 3.2.2.2. Création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière Dans le cas d'une création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise résulte au minimum d'une accessibilité voie pompiers.</p>
Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX	<p>N 4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</p> <p>N 4.2. Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire</p>	<p>UB 4.1. Alimentation en eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour qu'un terrain soit constructible.</p> <p>UB 4.2. Assainissement Pour toute construction, ou réhabilitation, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante dégageant une SP inférieure à la SP de la construction existante. a) <u>Eaux usées</u> : le branchement sur réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou réhabilitation. Les eaux industrielles ne peuvent être recueillies dans le réseau collectif que dans la mesure où la quantité et la qualité de ces eaux sont compatibles avec les caractéristiques du réseau et les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Dans ce cas, une autorisation de rejet doit être établie par la commune ou le gestionnaire du</p>	<p>UB 4.1. Alimentation en eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour qu'un terrain soit constructible.</p> <p>UB 4.2. Assainissement Pour toute construction, ou réhabilitation, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante dégageant une SP inférieure à la SP de la construction existante. a) <u>Eaux usées</u> : le branchement sur réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou réhabilitation. Les eaux industrielles ne peuvent être recueillies dans le réseau collectif que dans la mesure où la quantité et la qualité de ces eaux sont compatibles avec les caractéristiques du réseau et les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Dans ce cas, une autorisation de rejet doit être établie par la commune ou le gestionnaire du</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	<p>l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve de la réglementation en vigueur.</p> <p>Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.</p> <p>N 4.3. Eaux pluviales</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, est préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.</p> <p>Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à 10 litres par seconde par hectare (soit 0,40 litre par seconde pour 400 m²). La quantité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la</p>	<p>réseau. Ces eaux doivent, selon leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>b) <u>Eaux pluviales</u> : tout aménagement sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>Le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à 10 litres par seconde par hectare (soit 0,40 litre par seconde pour 400 m²). La quantité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>UB 4.3. Réseaux divers</p> <p>Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau doivent être installées en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé/public. Tout raccordement visible depuis l'espace public doit être particulièrement soigné.</p>	<p>réseau. Ces eaux doivent, selon leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>b) <u>Eaux pluviales</u> : tout aménagement sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>Le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à 10 litres par seconde par hectare (soit 0,40 litre par seconde pour 400 m²). La quantité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>UB 4.3. Réseaux divers</p> <p>Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau doivent être installées en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé/public. Tout raccordement visible depuis l'espace public doit être particulièrement soigné.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	<p>maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.</p> <p>N 4.4. Réseaux divers</p> <p>Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>Leurs extensions dans le domaine privé doivent s'effectuer en souterrain.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.</p>	<p>UB 4.4. Déchets</p> <p>Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et (ou) industriels. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble dans le secteur UBc.</p> <p>Pour toute construction, il doit être aménagé un local destiné aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants, ainsi qu'un local destiné au stockage des encombrants. S'agissant des constructions à usage d'habitation, cette disposition n'est applicable qu'en cas de réalisation de plus de 3 logements ou 200 m² de SP.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier, il doit être aménagé un local destiné aux réceptacles des déchets industriels banals. En cas de construction de plusieurs locaux commerciaux, un local spécifique à déchets doit être dédié à chaque commerce. Dans ce cas, la capacité du local à déchets devra être justifiée.</p> <p>Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.</p> <p>Tous les locaux destinés aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants doivent être localisés en RDC. Lors de l'implantation d'une nouvelle construction, il convient de définir l'emplacement de présentation des bacs de collecte sur le domaine public au droit du bâtiment envisagé. Il convient de se conformer aux prescriptions de collecte des locaux OM et encombrants de la communauté d'agglomération Est-Ensemble : Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets : 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville.</p>	<p>UB 4.4. Déchets</p> <p>Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et (ou) industriels. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble dans le secteur UBc dans le cas où des Points d'Apports Volontaires (PAV) sont mis en œuvre dans le cadre de l'opération d'ensemble. En cas d'absence de PAV, des locaux spécifiques devront être prévus à cet effet dans les immeubles.</p> <p>Pour toute construction, il doit être aménagé un local destiné aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants, ainsi qu'un local destiné au stockage des encombrants. S'agissant des constructions à usage d'habitation, cette disposition n'est applicable qu'en cas de réalisation de plus de 3 logements ou 200 m² de SP.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier, il doit être aménagé un local destiné aux réceptacles des déchets industriels banals. En cas de construction de plusieurs locaux commerciaux, un local spécifique à déchets doit être dédié à chaque commerce. Dans ce cas, la capacité du local à déchets devra être justifiée.</p> <p>Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.</p> <p>Tous les locaux destinés aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants doivent être localisés en RDC. Lors de l'implantation d'une nouvelle construction, il convient de définir l'emplacement de présentation des bacs de collecte sur le domaine public au droit du bâtiment envisagé. Il convient de se conformer aux prescriptions de collecte des locaux OM et encombrants de la communauté d'agglomération Est-Ensemble : Direction</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
			de la Prévention et de la Valorisation des Déchets : 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville.
Article 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Il n'est pas fixé de règle.	Non réglementé.	Non réglementé.
Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie, ou en retrait minimal d'un mètre par rapport à l'alignement.	<p>UB 6.1. Règle générale</p> <p>Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 3 m minimum et à 2 m minimum en secteur UBc de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique. Le retrait s'impose également en cas de construction implantée à l'angle de deux voies publiques.</p> <p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de présence de commerce sur tout le RDC (linéaire rouge présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : obligation d'alignement de la façade de la construction projetée (figure 3); - en cas de présence de commerce et/ou d'artisanat sur tout le RDC (linéaire violet présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : possibilité d'alignement uniquement du RDC (figure 3). - en UBb et UBc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, <p>Les constructions à édifier le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique sauf en UBc ou les parties de constructions sur une hauteur maximale de 8 m au-dessus du terrain aménagé doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé est exigée pour des raisons de sécurité si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur à 90°. Il est interdit si</p>	<p>UB 6.1. Règle générale</p> <p>Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 3 m minimum et à 2 m minimum en secteur UBc de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique. Le retrait s'impose également en cas de construction implantée à l'angle de deux voies publiques.</p> <p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de présence de commerce sur tout le RDC (linéaire rouge présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : obligation d'alignement de la façade de la construction projetée (figure 3); - en cas de présence de commerce et/ou d'artisanat sur tout le RDC (linéaire violet présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : possibilité d'alignement uniquement du RDC (figure 3). - en UBb les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, <p>Les constructions à édifier le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique.</p> <p>En secteur UBc, les constructions à édifier le long et à l'angle de l'avenue Jean Jaurès peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique et les parties de constructions sur une hauteur maximale de 8 m au-dessus du terrain aménagé peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.</p>

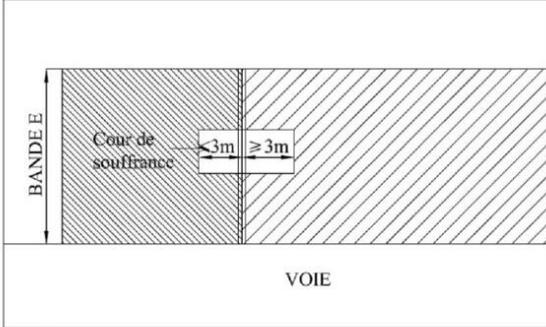
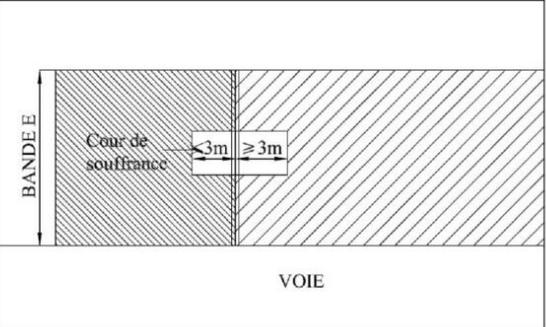
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>l'angle formé entre les deux voies publiques est supérieur ou égal à 90°. Les pans coupés sont interdits quel que soit l'angle, dès lors que l'intersection concerne une voie publique et toute autre emprise publique existante ou projetée (mail, square, place, etc). Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, selon la formule : $a = r/4$, sachant que : $a =$ la largeur du pan coupé et $r =$ l'emprise de la voie la plus étroite (figure 4). Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le secteur UBc.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="938 655 1200 951"> <p>Parcelle concernée par les lindères violets - commerciaux et artisanaux - Rang-de-chaussée occupé par du commerce ou de l'artisanat</p> </div> <div data-bbox="1283 655 1545 951"> <p>Parcelle présentant une voie sur voie et emprises publiques <math>\leq 18\text{ m}</math> Construction adossée le long de la voie sans doute Parcelle concernée par les lindères rouges - commerces - avec un RDC occupé par du commerce</p> </div> </div> <p>Figure 3</p>	<p>Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques (hors secteur UBc), la réalisation d'un pan coupé est exigée pour des raisons de sécurité si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur à 90°. Il est interdit si l'angle formé entre les deux voies publiques est supérieur ou égal à 90°. Les pans coupés sont interdits quel que soit l'angle, dès lors que l'intersection concerne une voie publique et toute autre emprise publique existante ou projetée (mail, square, place, etc). Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, selon la formule : $a = r/4$, sachant que : $a =$ la largeur du pan coupé et $r =$ l'emprise de la voie la plus étroite (figure 4). Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le secteur UBc, en cas de présence de retrait.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1568 783 1830 1078"> <p>Parcelle concernée par les lindères violets - commerciaux et artisanaux - Rang-de-chaussée occupé par du commerce ou de l'artisanat</p> </div> <div data-bbox="1912 783 2175 1078"> <p>Parcelle présentant une voie sur voie et emprises publiques <math>\leq 18\text{ m}</math> Construction adossée le long de la voie sans doute Parcelle concernée par les lindères rouges - commerces - avec un RDC occupé par du commerce</p> </div> </div> <p>Figure 3</p>

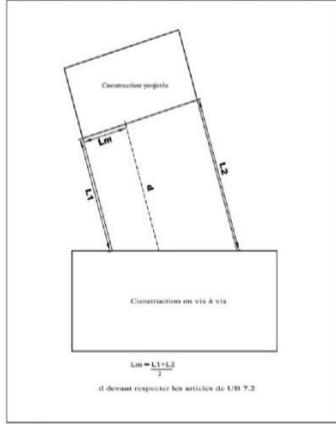
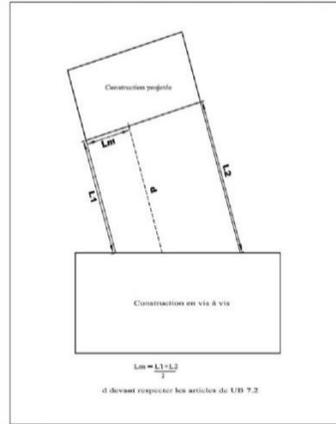
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		 <p data-bbox="952 547 1010 563">Figure 4</p> <p data-bbox="943 595 1200 619">UB 6.2. Cas particuliers</p> <p data-bbox="943 627 1545 683">UB 6.2.1. Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :</p> <p data-bbox="943 691 1545 815">a) Si la parcelle est concernée par le linéaire rouge «commerce» défini sur le document graphique, et dans le respect de l'article UB 10.1.1, la façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement.</p> <p data-bbox="943 823 1545 1110">Si la parcelle est concernée par le linéaire violet «commerce et/ou artisanat» défini sur le document graphique, et si le RDC est occupé entièrement par du commerce et/ou de l'artisanat, hors les espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, le RDC de la construction projetée peut s'implanter à l'alignement et, à partir de R+1, la construction projetée devra présenter un recul de 3 m par rapport à ce même alignement.</p> <p data-bbox="943 1118 1545 1337">b) Construction implantée à l'angle de deux voies publiques : la construction peut s'implanter à l'alignement des voies publiques sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'angle formé par les deux voies si ce dernier est inférieur à 90°, sans toutefois méconnaître la partie de l'article UB 6.1 relative aux pans coupés.</p> <p data-bbox="943 1345 1545 1401">c) Lorsque la largeur de la parcelle au droit de l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie</p>	 <p data-bbox="1579 547 1637 563">Figure 4</p> <p data-bbox="1570 595 1827 619">UB 6.2. Cas particuliers</p> <p data-bbox="1570 627 2172 683">UB 6.2.1. Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :</p> <p data-bbox="1570 691 2172 815">a) Si la parcelle est concernée par le linéaire rouge «commerce» défini sur le document graphique, et dans le respect de l'article UB 10.1.1, la façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement.</p> <p data-bbox="1570 823 2172 1110">Si la parcelle est concernée par le linéaire violet «commerce et/ou artisanat» défini sur le document graphique, et si le RDC est occupé entièrement par du commerce et/ou de l'artisanat, hors les espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, le RDC de la construction projetée peut s'implanter à l'alignement et, à partir de R+1, la construction projetée devra présenter un recul de 3 m par rapport à ce même alignement.</p> <p data-bbox="1570 1118 2172 1337">b) Construction implantée à l'angle de deux voies publiques : la construction peut s'implanter à l'alignement des voies publiques sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'angle formé par les deux voies si ce dernier est inférieur à 90°, sans toutefois méconnaître la partie de l'article UB 6.1 relative aux pans coupés, <i>sauf en secteur UBc.</i></p> <p data-bbox="1570 1345 2172 1401">c) Lorsque la largeur de la parcelle au droit de l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie</p>

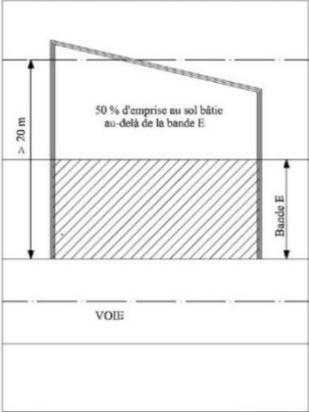
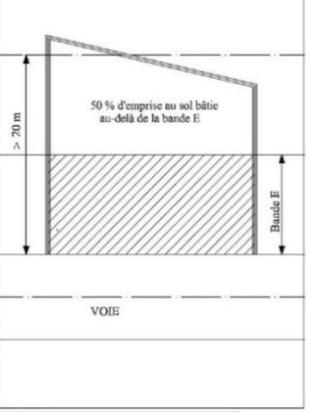
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>privée ou d'emprise publique est inférieure ou égale à 18 m et/ou d'une profondeur inférieure ou égale à 21 m :</p> <p>La construction doit s'implanter à l'alignement de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>d) Les CINASPIC doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique. - en retrait de 1 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique <p>e) Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans une limite de 0,80 m ; - les motifs architectoniques, dans une limite de 0,40 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m ; - les balcons dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m ; - les loggias sont autorisées sans prescriptions particulières ; - dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows. <p>Dans le secteur UBc, les saillies et retraits partiels des constructions sont admis d'une manière générale dans la limite de 2 m par rapport à l'alignement constitué par les façades des constructions situées en retrait.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC, sous réserve du respect de l'article 11.</p> <p>f) Saillies en surplomb du retrait de 3 m imposé à l'article UB 6.1</p> <p>Les saillies en surplomb du retrait de 3 m sont autorisées dans la limite de 1,50 m de profondeur à compter dudit</p>	<p>privée ou d'emprise publique est inférieure ou égale à 18 m et/ou d'une profondeur inférieure ou égale à 21 m:</p> <p>La construction doit s'implanter à l'alignement de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>d) Les CINASPIC doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique. - en retrait de 1 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique <p>e) Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans une limite de 0,80 m ; - les motifs architectoniques, dans une limite de 0,40 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m ; - les balcons dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m ; - les loggias sont autorisées sans prescriptions particulières ; - dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows. <p>Dans le secteur UBc, les saillies et retraits partiels des constructions sont admis d'une manière générale dans la limite de 2 m par rapport à l'alignement constitué par les façades des constructions situées en retrait ou à l'alignement.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC, sous réserve du respect de l'article 11.</p> <p>f) Saillies en surplomb du retrait de 3 m ou de 2m en UBc imposé à l'article UB 6.1</p> <p>Les saillies en surplomb du retrait de 3 m sont autorisées dans la limite de 1,50 m de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la</p>

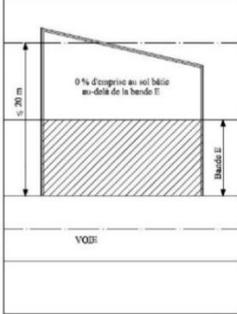
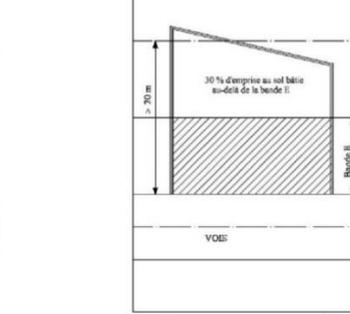
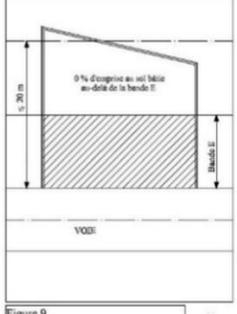
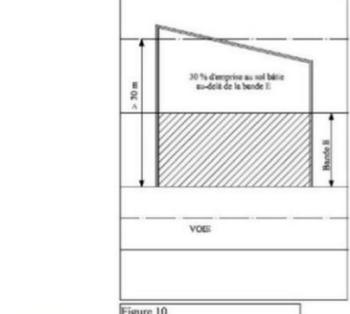
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons.</p> <p>g) les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 m.</p> <p>h) les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m.</p> <p>i) La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.</p> <p>UB 6.2.2. Implantation par rapport aux voies publiques non ouvertes à la circulation générale ou d'une emprise publique.</p> <p>Dans le cas où les constructions à édifier sont construites sur la bande E générée par la création de la nouvelle voie publique, elles doivent être implantées en retrait de 4 m en tout point de l'alignement de cette voie publique.</p> <p>Cet article ne s'applique pas en secteur UBb et en secteur UBc.</p>	<p>réalisation de balcons sauf en secteur UBC le long et à l'angle de l'Avenue Jean Jaurès ou les saillies peuvent être supérieures.</p> <p>g) les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 m.</p> <p>h) les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m.</p> <p>i) La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.</p> <p>UB 6.2.2. Implantation par rapport aux voies publiques non ouvertes à la circulation générale ou d'une emprise publique.</p> <p>Dans le cas où les constructions à édifier sont construites sur la bande E générée par la création de la nouvelle voie publique, elles doivent être implantées en retrait de 4 m en tout point de l'alignement de cette voie publique.</p> <p>Cet article ne s'applique pas en secteur UBb et en secteur UBc.</p>
<p>Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>N 7.1. Règle générale Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimal d'un mètre.</p> <p>N 7.2. Règles particulières N 7.2.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage de pièces principales La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus</p>	<p>UB 7.1. Règle générale Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives du terrain.</p> <p>UB 7.2. Règles particulières UB 7.2.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage de pièces principales Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, une ou plusieurs baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 6 m (figure 5).</p>	<p>UB 7.1. Règle générale Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives du terrain.</p> <p>UB 7.2. Règles particulières UB 7.2.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage de pièces principales Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, une ou plusieurs baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 6 m (figure 5).</p>

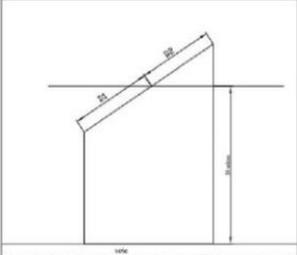
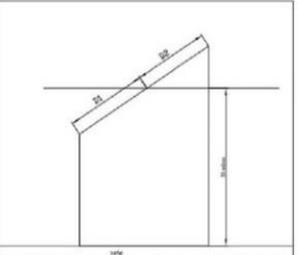
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
	<p>proche de la limite séparative doit être au minimum de 6 m.</p> <p>N 7.2.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage de pièces principales La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 2,50 m.</p> <p>N 7.2.3. En secteur N, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 m minimum des limites séparatives.</p>	<p>UB 7.2.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier des pièces principales Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 3 m (figure 5), sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UB.7.2.3 relatif aux immeubles riverains et cours de souffrance.</p> <div data-bbox="945 592 1536 991" data-label="Figure"> </div> <p>UB 7.2.3. Raccordement aux immeubles riverains et aux cours de souffrance. A l'intérieur de la bande E, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une cour de souffrance inférieure ou égale à 3 m en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur minimale de 3 m (figure 6).</p>	<p>UB 7.2.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier des pièces principales Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 3 m (figure 5), sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UB.7.2.3 relatif aux immeubles riverains et cours de souffrance.</p> <div data-bbox="1572 592 2163 991" data-label="Figure"> </div> <p>UB 7.2.3. Raccordement aux immeubles riverains et aux cours de souffrance. A l'intérieur de la bande E, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une cour de souffrance inférieure ou égale à 3 m en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur minimale de 3 m (figure 6).</p>

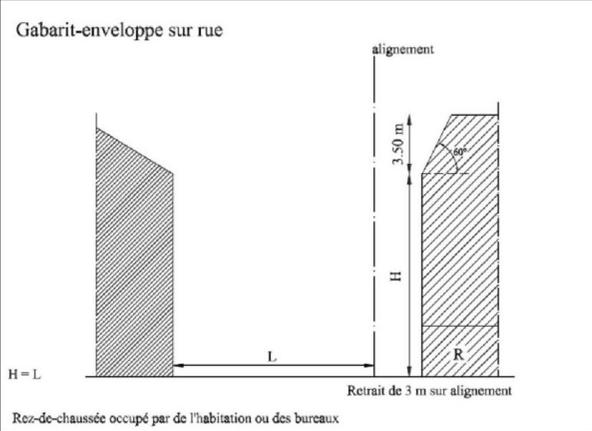
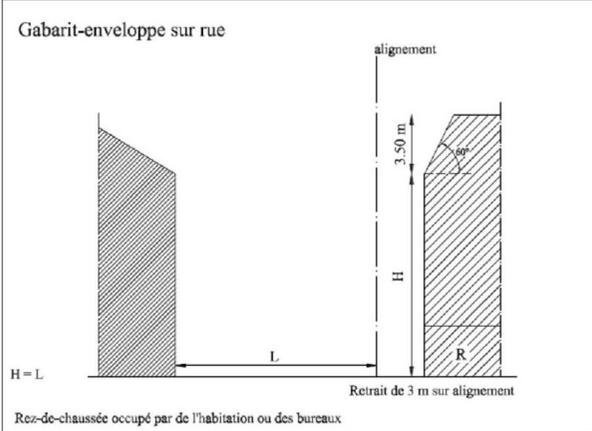
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		 <p>Figure 6</p> <p>UB 7.3. Règles particulières pour les CINASPIC Les constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative, - en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 m. 	 <p>Figure 6</p> <p>UB 7.3. Règles particulières pour les CINASPIC Les constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative, - en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 m.
<p>Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE</p>	<p>N 8.1. Construction comportant des baies La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 6 m.</p> <p>N 8.2. Construction ne comportant pas de baies La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 2,50 m.</p> <p>N 8.3. En secteur Na, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 m, sauf en cas de nécessité technique justifiée par le pétitionnaire.</p>	<p>UB 8.1.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 6 m.</p> <p>UB 8.1.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.</p> <p>UB 8.1.3. Construction ou partie de construction ne comportant pas de baies La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.</p> <p>UB 8.1.4. Lorsqu'une construction n'est pas parallèle à la construction en vis à vis : On utilise la valeur moyenne Lm (entre la distance la plus courte et la plus longue) à condition de respecter l'éclairage des pièces principales défini à l'article UB 7.2 (figure 7).</p>	<p>UB 8.1.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 6 m.</p> <p>UB 8.1.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.</p> <p>UB 8.1.3. Construction ou partie de construction ne comportant pas de baies La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.</p> <p>UB 8.1.4. Lorsqu'une construction n'est pas parallèle à la construction en vis à vis : On utilise la valeur moyenne Lm (entre la distance la plus courte et la plus longue) à condition de respecter l'éclairage des pièces principales défini à l'article UB 7.2 (figure 7).</p>

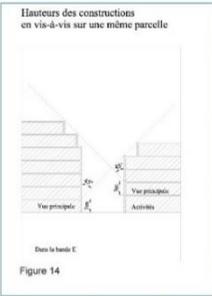
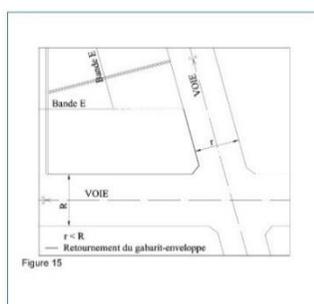
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		 <p>Figure 7</p>	 <p>Figure 7</p>
<p>Article 9. EMPRISE AU SOL</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>UB 9.1. Définition de la bande E La bande E est une bande de 17 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement d'une voie publique existante ou d'une emprise publique existante ou créée. En secteur UBa, la bande E est limitée à 10 m de profondeur. Dans les cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou de l'emprise publique, la bande E est limitée à 15 m de profondeur. En secteur UBc, la bande E est limitée à 20 m de profondeur.</p> <p>UB 9.2. Règle générale a) En zone UB et secteur UBa et UBc : L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 3 m ou de 2 m défini à l'article UB 6.1. Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.</p>	<p>UB 9.1. Définition de la bande E La bande E est une bande de 17 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement d'une voie publique existante ou d'une emprise publique existante ou créée. En secteur UBa, la bande E est limitée à 10 m de profondeur. Dans les cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou de l'emprise publique, la bande E est limitée à 15 m de profondeur. En secteur UBc, la bande E est limitée à 20 m de profondeur.</p> <p>UB 9.2. Règle générale a) En zone UB et secteur UBa : L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 3 m défini à l'article UB 6.1. Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>b) En secteur UBb : L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E. Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 8). Si l'emprise au sol des constructions existante au-delà de la bande E est supérieure à 50%, alors cette proportion pourra être conservée sans la dépasser pour tout projet de démolition-reconstruction.</p>  <p>Figure 8</p> <p>UB 9.3. Cas particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 m, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande E (figure 9 et 11). 	<p>b) En secteur UBb : L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E. Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 8). Si l'emprise au sol des constructions existante au-delà de la bande E est supérieure à 50%, alors cette proportion pourra être conservée sans la dépasser pour tout projet de démolition-reconstruction.</p>  <p>Figure 8</p> <p>c) En secteur UBc :</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 2 m défini à l'article UB 6.1.</p> <p>Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.</p> <p>UB 9.3. Cas particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 m, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande E (figure 9 et 11).

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		  <p>Figure 9</p> <p>Figure 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC. • Dans le secteur UBa : Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 10). • Cas des annexes à destination de stationnement deux roues : Ces annexes peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie de l'unité foncière sous condition que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m². • Dans le cas de création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, l'emprise au sol est exclusivement réglementée par l'application soit des articles UB 6.2.2 et UB 9.1, soit par une profondeur de 11 m maximum depuis la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBb, et en secteur UBc. • Au sein des 3 emprises représentées au document graphique, les futures constructions devront s'implanter à l'intérieur de celle-ci sans pouvoir les dépasser, dans le respect de l'article UB 10.2.2. b). 	  <p>Figure 9</p> <p>Figure 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC. • Dans le secteur UBa : Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 10). • Cas des annexes à destination de stationnement deux roues : Ces annexes peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie de l'unité foncière sous condition que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m². • Dans le cas de création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, l'emprise au sol est exclusivement réglementée par l'application soit des articles UB 6.2.2 et UB 9.1, soit par une profondeur de 11 m maximum depuis la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBb, et en secteur UBc. • Au sein des 3 emprises représentées au document graphique, les futures constructions devront s'implanter à l'intérieur de celle-ci sans pouvoir les dépasser, dans le respect de l'article UB 10.2.2. b).

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		 <p data-bbox="952 486 1249 566">Profondeur moyenne d'une parcelle inférieure à 20 mètres Si distance D1 est égale ou supérieure à distance D2</p> <p data-bbox="1265 486 1344 510">Figure 11</p>	 <p data-bbox="1579 486 1877 566">Profondeur moyenne d'une parcelle inférieure à 20 mètres Si distance D1 est égale ou supérieure à distance D2</p> <p data-bbox="1892 486 1971 510">Figure 11</p>
<p data-bbox="163 587 409 678">Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p data-bbox="439 587 916 678">La hauteur des constructions se calcule à compter de toute cote de niveau du terrain avant travaux.</p> <p data-bbox="439 691 916 933">La hauteur absolue des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 9 m, au sommet de la toiture. La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 m au faîtage.</p> <p data-bbox="439 946 916 970">Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <ul data-bbox="439 983 916 1114" style="list-style-type: none"> - aux CINASPIC, - aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz). <p data-bbox="439 1126 916 1217">En secteur Na, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au sommet de la toiture.</p>	<p data-bbox="945 587 1543 643">UB 10.1. Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E En dehors du secteur UBc :</p> <p data-bbox="945 655 1543 746">a) Pour les façades sur voie : les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :</p> <ul data-bbox="945 759 1543 906" style="list-style-type: none"> - Une verticale d'une hauteur H (cette hauteur devant être inférieure ou égale à 14 m), hormis les cas des linéaires commerciaux définis à l'article UB 10.1.1 ; - Une oblique de pente 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 3.50 m de la verticale. <p data-bbox="945 919 1543 970">b) Pour les autres façades, la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.</p> <p data-bbox="945 983 1543 1134">c) Dans le secteur UBc : Les constructions ne sont tenues qu'au respect d'une hauteur maximale de 35 m hors superstructures techniques du plancher bas du dernier étage par rapport au niveau de la rue.</p>	<p data-bbox="1572 587 2192 643">UB 10.1. Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E En dehors du secteur UBc :</p> <p data-bbox="1572 655 2192 746">a) Pour les façades sur voie : les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :</p> <ul data-bbox="1572 759 2192 906" style="list-style-type: none"> - Une verticale d'une hauteur H (cette hauteur devant être inférieure ou égale à 14 m), hormis les cas des linéaires commerciaux définis à l'article UB 10.1.1 ; - Une oblique de pente 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 3.50 m de la verticale. <p data-bbox="1572 919 2192 970">b) Pour les autres façades, la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.</p> <p data-bbox="1572 983 2192 1002">Dans le secteur UBc :</p> <p data-bbox="1572 1015 2192 1134">Pour les constructions dans les îlots (*) situés le long et aux angles de l'Avenue J. Jaurès la hauteur maximale est de 25 m, hors superstructures techniques, mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.</p> <p data-bbox="1572 1147 2192 1198">Pour les autres constructions la hauteur maximale est de 22 m.</p> <p data-bbox="1572 1243 2192 1334">(*) L'îlot est un espace constructible constitué d'un ou plusieurs terrains délimités en totalité par des voies ou venelles privées ou publiques.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>UB 10.1.1. Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé par de l'habitation ou des bureaux, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H=L$, L étant la largeur de la voie (figure 12).</p>  <p>Figure 12</p> <p>Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé par du commerce, de l'hébergement hôtelier, de l'artisanat, de l'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H=L+2$, L étant la largeur de la voie (figure 13).</p> <p>Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé en totalité par du commerce, hors espaces de desserte, locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = 15$ m, L étant l'emprise de la voie. Cette hauteur spécifique s'applique uniquement pour les parcelles concernées par les linéaires rouges «commerce» figurant au document graphique et à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 m. En dehors de ces</p>	<p>UB 10.1.1. Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé par de l'habitation ou des bureaux, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H=L$, L étant la largeur de la voie (figure 12).</p>  <p>Figure 12</p> <p>Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé par du commerce, de l'hébergement hôtelier, de l'artisanat, de l'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H=L+2$, L étant la largeur de la voie (figure 13).</p> <p>Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé en totalité par du commerce, hors espaces de desserte, locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = 15$ m, L étant l'emprise de la voie. Cette hauteur spécifique s'applique uniquement pour les parcelles concernées par les linéaires rouges «commerce» figurant au document graphique et à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 m. En dehors de ces</p>

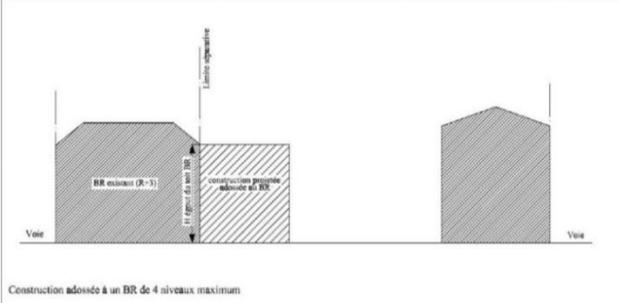
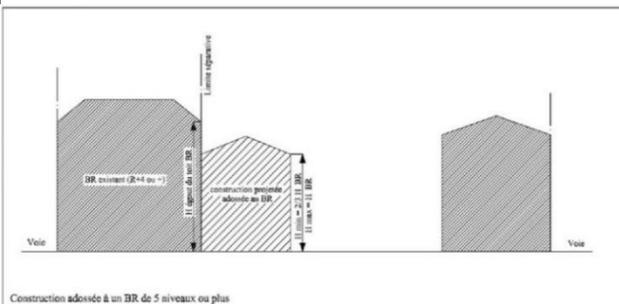
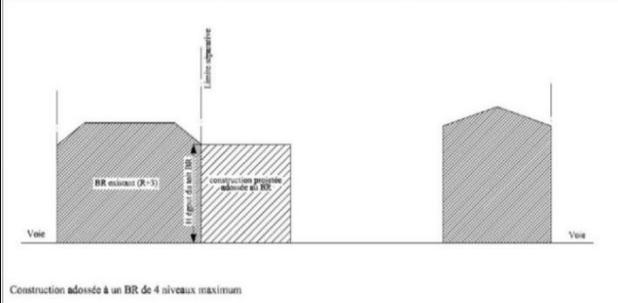
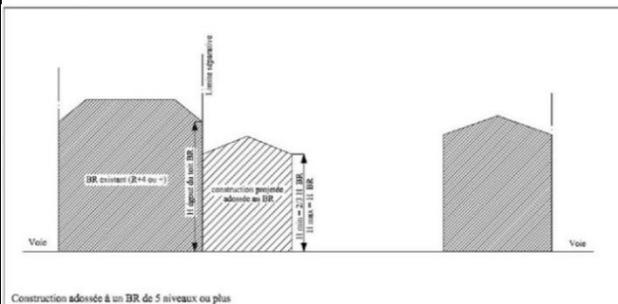
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>linéaires commerciaux définis par le plan, la hauteur H est définie de la manière suivante en cas de commerce : $H = L + 2 \text{ m}$, L étant la largeur de la voie.</p> <p>La hauteur H définie à l'article UB 10. 1. 1. ne peut pas dépasser la hauteur H définie à l'article UB 10. 1.</p> <p>UB 10.1.2. Hauteurs et gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur une même parcelle Les hauteurs des constructions sont déterminées par une oblique de pente 1/1, élevée au sommet de la verticale située à 3 m depuis le plancher le plus bas comportant des baies qui constituent l'éclairément premier de pièces principales à usage d'habitation (figure 14).</p> <p>UB 10.1.3. Hauteur et gabarit enveloppe des constructions situées à l'angle de deux voies Pour des raisons d'architecture, le gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut-être maintenu au droit du pan coupé de la voie la moins large. Cette disposition s'applique au droit de la voie la moins large dans la limite de la profondeur de la bande E de la voie la plus large (figure 15).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>UB 10.1.4. Cas particuliers a) Hors secteur UBc, les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit (figure 16) : - Une verticale de 16,50 m de haut ;</p>	<p>linéaires commerciaux définis par le plan, la hauteur H est définie de la manière suivante en cas de commerce : $H = L + 2 \text{ m}$, L étant la largeur de la voie.</p> <p>La hauteur H définie à l'article UB 10. 1. 1. ne peut pas dépasser la hauteur H définie à l'article UB 10. 1.</p> <p>UB 10.1.2. Hauteurs et gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur une même parcelle Les hauteurs des constructions sont déterminées par une oblique de pente 1/1, élevée au sommet de la verticale située à 3 m depuis le plancher le plus bas comportant des baies qui constituent l'éclairément premier de pièces principales à usage d'habitation (figure 14).</p> <p>UB 10.1.3. Hauteur et gabarit enveloppe des constructions situées à l'angle de deux voies Pour des raisons d'architecture, le gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut-être maintenu au droit du pan coupé de la voie la moins large. Cette disposition s'applique au droit de la voie la moins large dans la limite de la profondeur de la bande E de la voie la plus large (figure 15).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>UB 10.1.4. Cas particuliers a) Hors secteur UBc, les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit (figure 16) : - Une verticale de 16,50 m de haut ;</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>- Oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4.50 m de la verticale.</p> <p>b) Les règles de hauteur et de gabarit enveloppe ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>c) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit. - une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17). <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="936 598 1234 853"> <p>Gabarit-enveloppe sur : avenue Jean Jaurès</p> </div> <div data-bbox="1265 598 1563 853"> <p>Règles de hauteur et gabarit enveloppe</p> </div> </div> <p>Figure 16</p> <p>Figure 17</p> <p>UB 10.2. Hauteur et gabarit-enveloppe au-delà de la bande E</p> <p>UB 10.2.1. Règle générale Au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 m. En secteur UBb, au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 8 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>UB 10.2.2. Cas particulier a) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p>	<p>- Oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4.50 m de la verticale.</p> <p>b) Les règles de hauteur et de gabarit enveloppe ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>c) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit. - une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17). <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1563 598 1861 853"> <p>Gabarit-enveloppe sur : avenue Jean Jaurès</p> </div> <div data-bbox="1892 598 2190 853"> <p>Règles de hauteur et gabarit enveloppe</p> </div> </div> <p>Figure 16</p> <p>Figure 17</p> <p>UB 10.2. Hauteur et gabarit-enveloppe au-delà de la bande E</p> <p>UB 10.2.1. Règle générale Au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 m. En secteur UBb, au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 8 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>UB 10.2.2. Cas particulier a) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>- une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit.</p> <p>- une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17)</p> <p>b) La hauteur des constructions implantées au sein des trois emprises graphiques énoncées à l'article UB 9.3 devra respecter la réglementation indiquée au document graphique.</p> <p>UB 10.3. Dépassement du gabarit effectif dans ou au-delà de la bande E</p> <p>UB 10.3.1 Les dépassements autorisés Les dépassements du gabarit effectif ne sont pas autorisés. Toute installation technique doit être intégrée au gabarit effectif. Par exception sont réglementés les dépassements définis à l'article UB 10.3.2.</p> <p>UB 10.3.2 Les dépassements réglementés Les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation et de chaufferie, les armoires relais d'installation, d'émission ou de diffusion peuvent dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 mètre, et les conduits de cheminées dans la limite de 1 mètre. En secteur UB b, les machineries de réfrigération, de climatisation, de chaufferie ou de ventilation peuvent aussi dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 m.</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées... peuvent dépasser du gabarit effectif sous réserve de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. La toiture végétalisée doit présenter à minima une épaisseur de terre de 0,30 mètre, hors couche drainante. Cette possibilité ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.</p>	<p>- une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit.</p> <p>- une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17)</p> <p>b) La hauteur des constructions implantées au sein des trois emprises graphiques énoncées à l'article UB 9.3 devra respecter la réglementation indiquée au document graphique.</p> <p>UB 10.3. Dépassement du gabarit effectif dans ou au-delà de la bande E</p> <p>UB 10.3.1 Les dépassements autorisés Les dépassements du gabarit effectif ne sont pas autorisés. Toute installation technique doit être intégrée au gabarit effectif. Par exception sont réglementés les dépassements définis à l'article UB 10.3.2.</p> <p>UB 10.3.2 Les dépassements réglementés Les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation et de chaufferie, les armoires relais d'installation, d'émission ou de diffusion peuvent dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 mètre, et les conduits de cheminées dans la limite de 1 mètre. En secteur UB b, les machineries de réfrigération, de climatisation, de chaufferie ou de ventilation peuvent aussi dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 m.</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées... peuvent dépasser du gabarit effectif sous réserve de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. La toiture végétalisée doit présenter à minima une épaisseur de terre de 0,30 mètre, hors couche drainante. Cette possibilité ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.</p> <p>UB 10.3.3. Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial</p> <p><u>a) Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (BR) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du BR jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci. - soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter de 3 m minimum du BR prise à l'égout du toit ; hauteur H projetée. Dans ce cas, s'applique les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies pour lesquelles on privilégie une constitution de linéaires commerciaux. <p><u>b) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par l'article UB 10 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur à l'égout du BR s'impose à celle de la construction mitoyenne. - au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 m. - les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 m. <p><u>c) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par l'article UB 10 :</u></p> <p>La construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie de façade des BR en reprenant la hauteur à l'égout du BR, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue.</p>	<p>Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.</p> <p>UB 10.3.3. Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial</p> <p><u>a) Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (BR) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du BR jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci. - soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter de 3 m minimum du BR prise à l'égout du toit ; hauteur H projetée. Dans ce cas, s'applique les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies pour lesquelles on privilégie une constitution de linéaires commerciaux. <p><u>b) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par l'article UB 10 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur à l'égout du BR s'impose à celle de la construction mitoyenne. - au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 m. - les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 m. <p><u>c) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par l'article UB 10 :</u></p> <p>La construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie de façade des BR en reprenant la hauteur à l'égout du BR, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un BR doit reprendre la volumétrie de la façade de ce BR sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction mitoyenne au BR est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égal à 90° ; - la hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR est inférieure à la hauteur de ce BR; <p>Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR.</p> <p><u>d) Pour les cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par les BR avec des volumétries de façade différentes :</u></p> <p>La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux BR mitoyens.</p> <p>e) Lorsqu'un CINASPIC est mitoyen d'un BR, l'article UB 10.3.3 ne s'applique pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le BR mitoyen et le CINASPIC.</p> <p>UB 10.3.4. Construction adossée à un BR à caractère patrimonial</p> <p>Pour des raisons d'insertions urbaine et architecturale, la construction adossée à un BR doit :</p>	<p>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un BR doit reprendre la volumétrie de la façade de ce BR sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction mitoyenne au BR est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égal à 90° ; - la hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR est inférieure à la hauteur de ce BR; <p>Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR.</p> <p><u>d) Pour les cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par les BR avec des volumétries de façade différentes :</u></p> <p>La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux BR mitoyens.</p> <p>e) Lorsqu'un CINASPIC est mitoyen d'un BR, l'article UB 10.3.3 ne s'applique pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le BR mitoyen et le CINASPIC.</p> <p>UB 10.3.4. Construction adossée à un BR à caractère patrimonial</p> <p>Pour des raisons d'insertions urbaine et architecturale, la construction adossée à un BR doit :</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>- si le BR dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit sans pouvoir la dépasser (figure 18).</p>  <p>Construction adossée à un BR de 4 niveaux maximum</p> <p>Figure 18</p> <p>- si le BR dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce BR à l'égout du toit, et au maximum reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit (figure 19).</p>  <p>Construction adossée à un BR de 5 niveaux ou plus</p> <p>Figure 19</p>	<p>- si le BR dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit sans pouvoir la dépasser (figure 18).</p>  <p>Construction adossée à un BR de 4 niveaux maximum</p> <p>Figure 18</p> <p>- si le BR dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce BR à l'égout du toit, et au maximum reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit (figure 19).</p>  <p>Construction adossée à un BR de 5 niveaux ou plus</p> <p>Figure 19</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
<p>Article 11. ASPECT EXTERIEUR</p>	<p><i>Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :</i> «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»</p> <p>Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Des recommandations spécifiques peuvent être émises dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.</p> <p>Les CINASPIC, s'ils sont autorisés dans la zone au titre de l'article N 2, doivent particulièrement justifier des mesures mises en œuvre.</p>	<p>Article UB 11. Aspect extérieur <i>Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :</i> «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»</p> <p>UB 11.1. Travaux sur constructions existantes La plupart des bâtiments existants qui constituent les limites des espaces publics possèdent des façades composées à partir de trois grands registres : un soubassement, un registre majeur, un couronnement. Ils se combinent en général avec les rythmes verticaux des travées. Ces compositions donnent l'échelle des édifices et des espaces publics dont ils constituent les limites.</p> <p>UB 11.1.1. Les soubassements En général ils sont constitués des rez-de-chaussée et éventuellement d'un premier étage. Ils participent, avec le traitement du sol de la voie, à la qualité de l'espace public perçu et pratiqué par le piéton. Le caractère général des façades sur voie doit être respecté. Le traitement des accès, des ouvertures, des devantures doit privilégier le caractère architectural du bâtiment.</p> <p>B 11.1.2. Les façades Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine. Les loggias peuvent être une expression architecturale à privilégier.</p> <p>UB 11.1.3. Les couronnements Les travaux doivent tendre à restituer, quand elles ont</p>	<p>Article UB 11. Aspect extérieur <i>Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :</i> «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»</p> <p>UB 11.1. Travaux sur constructions existantes La plupart des bâtiments existants qui constituent les limites des espaces publics possèdent des façades composées à partir de trois grands registres : un soubassement, un registre majeur, un couronnement. Ils se combinent en général avec les rythmes verticaux des travées. Ces compositions donnent l'échelle des édifices et des espaces publics dont ils constituent les limites.</p> <p>UB 11.1.1. Les soubassements En général ils sont constitués des rez-de-chaussée et éventuellement d'un premier étage. Ils participent, avec le traitement du sol de la voie, à la qualité de l'espace public perçu et pratiqué par le piéton. Le caractère général des façades sur voie doit être respecté. Le traitement des accès, des ouvertures, des devantures doit privilégier le caractère architectural du bâtiment.</p> <p>UB 11.1.2. Les façades Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine. Les loggias peuvent être une expression architecturale à privilégier.</p> <p>UB 11.1.3. Les couronnements Les travaux doivent tendre à restituer, quand elles ont</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>été altérées, les volumétries d'origine. L'adjonction de volumes bâtis tels que lucarnes, prolongements ponctuels de façade, vérandas doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition d'ensemble. Les paraboles et antennes d'émission et de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.</p> <p>UB 11.1.4. Les couvertures A l'occasion de travaux, la suppression, le regroupement, et l'intégration des accessoires et installations techniques doivent être recherchés de façon à en limiter le plus possible l'impact visuel. Sauf impossibilité technique, les antennes doivent être implantées en partie supérieure des édifices et en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. La création de terrasses peut être refusée si elle conduit à dénaturer l'aspect de la couverture. Toute émergence sur toiture doit être intégrée à travers un traitement architectural approprié afin de ne pas être perceptible de la voie publique. Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront respecter la pente de la toiture. Les garde-corps amovibles seront privilégiés. Si, en raison de la superficie des toitures terrasses, l'usage des garde-corps amovibles est impossible, une inclinaison idéale devra être apportée à ces derniers pour éviter d'être visibles depuis l'espace public.</p> <p>UB 11.1.5. Les ravalements Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.</p>	<p>été altérées, les volumétries d'origine. L'adjonction de volumes bâtis tels que lucarnes, prolongements ponctuels de façade, vérandas doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition d'ensemble. Les paraboles et antennes d'émission et de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.</p> <p>UB 11.1.4. Les couvertures A l'occasion de travaux, la suppression, le regroupement, et l'intégration des accessoires et installations techniques doivent être recherchés de façon à en limiter le plus possible l'impact visuel. Sauf impossibilité technique, les antennes doivent être implantées en partie supérieure des édifices et en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. La création de terrasses peut être refusée si elle conduit à dénaturer l'aspect de la couverture. Toute émergence sur toiture doit être intégrée à travers un traitement architectural approprié afin de ne pas être perceptible de la voie publique. Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront respecter la pente de la toiture. Les garde-corps amovibles seront privilégiés. Si, en raison de la superficie des toitures terrasses, l'usage des garde-corps amovibles est impossible, une inclinaison idéale devra être apportée à ces derniers pour éviter d'être visibles depuis l'espace public.</p> <p>UB 11.1.5. Les ravalements Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, pilastres et bossages divers...) doivent être maintenues, restaurées ou restituées, de même que les menuiseries, ferronneries, volets et persiennes.</p> <p>Les peintures sur pierre, brique, meulière sont à éviter.</p> <p>La polychromie des façades existantes doit être respectée, en particulier les décors en brique, céramique, faïence...</p> <p>UB 11.1.6 Isolation par l'extérieur sur construction existante.</p> <p>L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants. Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.</p> <p>UB 11.2. Ensembles architecturaux homogènes</p> <p>Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciennes (immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...) soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures ou accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.</p> <p>UB 11.3. Constructions nouvelles</p> <p>Hors secteur UBc, Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes parcellaires, principes de composition des façades, jeux répétitifs des volumes...) des façades (registres horizontaux et verticaux, échelles, systèmes de proportions, matériaux, couleurs...) et des</p>	<p>Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, pilastres et bossages divers...) doivent être maintenues, restaurées ou restituées, de même que les menuiseries, ferronneries, volets et persiennes.</p> <p>Les peintures sur pierre, brique, meulière sont à éviter.</p> <p>La polychromie des façades existantes doit être respectée, en particulier les décors en brique, céramique, faïence...</p> <p>UB 11.1.6 Isolation par l'extérieur sur construction existante.</p> <p>L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants. Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.</p> <p>UB 11.2. Ensembles architecturaux homogènes</p> <p>Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciennes (immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...) soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures ou accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.</p> <p>UB 11.3. Constructions nouvelles</p> <p>Hors secteur UBc, Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes parcellaires, principes de composition des façades, jeux répétitifs des volumes...) des façades (registres horizontaux et verticaux, échelles, systèmes de proportions, matériaux, couleurs...) et des</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>couvertures (toitures, terrasses, retraits). L'objectif recherché n'est pas d'aboutir à un mimétisme architectural mais à instaurer un dialogue plutôt qu'une rupture entre l'architecture existante et les formes, les mises en œuvre contemporaines. Les CINASPIC, s'ils sont autorisés dans la zone, doivent particulièrement justifier des mesures mises en œuvre.</p> <p>UB 11.3.1. Les soubassements La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. Les matériaux constituant le soubassement doivent être pérennes, de qualité. Dans le cas d'une occupation par du commerce, de l'artisanat ou des bureaux, la façade du rez-de-chaussée doit comporter un vitrage d'au moins 50 % de sa surface. Les parties pleines doivent être les plus limitées possibles pour éviter affichages et graffitis. Dans le cas d'une occupation par du commerce, la façade du rez-de-chaussée doit intégrer un bandeau d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, participant d'une cohérence de traitement au regard des bandeaux environnants et des modénatures des constructions environnantes. Les enseignes drapeaux ne doivent pas excéder la hauteur du bandeau et doivent en constituer un prolongement cohérent dans la limite d'une saillie de 0,40 mètre maximum. Les ouvertures (entrées d'immeubles, baies, portes de parking) doivent être implantées à l'alignement, leurs menuiseries seront pérennes et fines. Les locaux aveugles (locaux techniques ou de service, tri sélectif) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. Ils ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public. Les locaux spécifiques pour les deux roues doivent être d'un accès facile depuis l'espace public. Si ces locaux sont implantés à l'extérieur des bâtiments principaux, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale du</p>	<p>couvertures (toitures, terrasses, retraits). L'objectif recherché n'est pas d'aboutir à un mimétisme architectural mais à instaurer un dialogue plutôt qu'une rupture entre l'architecture existante et les formes, les mises en œuvre contemporaines. Les CINASPIC, s'ils sont autorisés dans la zone, doivent particulièrement justifier des mesures mises en œuvre.</p> <p>UB 11.3.1. Les soubassements La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. Les matériaux constituant le soubassement doivent être pérennes, de qualité. Dans le cas d'une occupation par du commerce, de l'artisanat ou des bureaux, la façade du rez-de-chaussée doit comporter un vitrage d'au moins 50 % de sa surface. Les parties pleines doivent être les plus limitées possibles pour éviter affichages et graffitis. Dans le cas d'une occupation par du commerce, la façade du rez-de-chaussée doit intégrer un bandeau d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, participant d'une cohérence de traitement au regard des bandeaux environnants et des modénatures des constructions environnantes. Les enseignes drapeaux ne doivent pas excéder la hauteur du bandeau et doivent en constituer un prolongement cohérent dans la limite d'une saillie de 0,40 mètre maximum. Les ouvertures (entrées d'immeubles, baies, portes de parking) doivent être implantées à l'alignement, leurs menuiseries seront pérennes et fines. Les locaux aveugles (locaux techniques ou de service, tri sélectif) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. Ils ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public. Les locaux spécifiques pour les deux roues doivent être d'un accès facile depuis l'espace public. Si ces locaux sont implantés à l'extérieur des bâtiments principaux, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale du</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>bâti principal et respecter les qualités de l'espace public adjacent le cas échéant.</p> <p>UB 11.3.2. Les façades</p> <p>La construction doit prendre en compte les caractéristiques des bâtiments voisins tels que : le nu des façades, les hauteurs apparentes des niveaux, les modénatures, les rapports plein/vide, les proportions des éléments architecturaux. Les façades latérales et arrière des constructions ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels.</p> <p>Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte à la qualité urbaine et architecturale du voisinage.</p> <p>Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 m doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 m (retraits, traitements des matériaux, modénatures) pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.</p> <p>Les accès principaux et les entrées/sorties de parkings notamment devront rythmer et organiser les façades sur la voie ou l'espace public et éviter la création d'une façade massive, façade qui ne respecte pas l'échelle donnée par les façades d'immeubles environnants.</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent rester apparents. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis et mis en œuvre de manière à ce qu'ils conservent en permanence un aspect satisfaisant.</p> <p>Les matériaux constituant la façade doivent être pérennes et de qualité.</p> <p>Les matériaux dits miroirs, teints ou opaques sont interdits.</p> <p>La pierre porteuse ou scellée, les enduits lisses à base de plâtre ou de chaux, les peintures micro-poreuses sur support lisse sont recommandés. Dans le contexte de</p>	<p>bâti principal et respecter les qualités de l'espace public adjacent le cas échéant.</p> <p>UB 11.3.2. Les façades</p> <p>La construction doit prendre en compte les caractéristiques des bâtiments voisins tels que : le nu des façades, les hauteurs apparentes des niveaux, les modénatures, les rapports plein/vide, les proportions des éléments architecturaux. Les façades latérales et arrière des constructions ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels.</p> <p>Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte à la qualité urbaine et architecturale du voisinage.</p> <p>Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 m doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 m (retraits, traitements des matériaux, modénatures) pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.</p> <p>Les accès principaux et les entrées/sorties de parkings notamment devront rythmer et organiser les façades sur la voie ou l'espace public et éviter la création d'une façade massive, façade qui ne respecte pas l'échelle donnée par les façades d'immeubles environnants.</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent rester apparents. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis et mis en œuvre de manière à ce qu'ils conservent en permanence un aspect satisfaisant.</p> <p>Les matériaux constituant la façade doivent être pérennes et de qualité.</p> <p>Les matériaux dits miroirs, teints ou opaques sont interdits.</p> <p>La pierre porteuse ou scellée, les enduits lisses à base de plâtre ou de chaux, les peintures micro-poreuses sur support lisse sont recommandés. Dans le contexte de</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>Pantin, l'usage de la brique pleine, éventuellement polychrome, est particulièrement encouragé car il participe à perpétuer sa tradition qui, à travers toutes les époques, a su être inventive.</p> <p>Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades, en harmonie avec leur contexte, en utilisant les mêmes qualités de matériaux.</p> <p>UB 11.3.3. Les couronnements</p> <p>Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur. Il termine un bâtiment et impose sa silhouette dans le paysage urbain.</p> <p>Les antennes d'émission et réception (radios, télévisions, radio-téléphones) devront être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.</p> <p>La création de toitures terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.</p> <p>UB 11.3.4. Les toitures et couvertures doivent être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur</p> <p>Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.</p> <p>Les toitures et les terrasses doivent être traitées avec le même soin apporté aux façades. Elles peuvent faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.</p> <p>En cas d'adossement à un bâtiment existant, les souches de cheminées doivent être ramenées au pignon.</p> <p>Les matériaux ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdits, y compris pour les couvertures des bâtiments annexes, des auvents, des marquises.</p> <p>UB 11.3.5. Les clôtures</p> <p>a) Clôture sur voie publique, privée ou emprise</p>	<p>Pantin, l'usage de la brique pleine, éventuellement polychrome, est particulièrement encouragé car il participe à perpétuer sa tradition qui, à travers toutes les époques, a su être inventive.</p> <p>Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades, en harmonie avec leur contexte, en utilisant les mêmes qualités de matériaux.</p> <p>UB 11.3.3. Les couronnements</p> <p>Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur. Il termine un bâtiment et impose sa silhouette dans le paysage urbain.</p> <p>Les antennes d'émission et réception (radios, télévisions, radio-téléphones) devront être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.</p> <p>La création de toitures terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.</p> <p>UB 11.3.4. Les toitures et couvertures doivent être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur</p> <p>Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.</p> <p>Les toitures et les terrasses doivent être traitées avec le même soin apporté aux façades. Elles peuvent faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.</p> <p>En cas d'adossement à un bâtiment existant, les souches de cheminées doivent être ramenées au pignon.</p> <p>Les matériaux ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdits, y compris pour les couvertures des bâtiments annexes, des auvents, des marquises.</p> <p>UB 11.3.5. Les clôtures</p> <p>a) Clôture sur voie publique, privée ou emprise</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>publique: Hors secteur UBc, elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,20 mètre minimum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur et doivent être ajourées.</p> <p>b) Clôture en limites séparatives : les clôtures pleines sont autorisées. Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur.</p> <p>c) Dans certains cas, des clôtures mentionnées aux a et b peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.</p> <p>UB 11.4. Protections des formes urbaines et du patrimoine architectural Certains bâtiments ou ensembles urbains remarquables identifiés dans les annexes graphiques au règlement font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.</p> <p>1) <u>Les bâtiments remarquables à caractère patrimonial</u> : Un bâtiment remarquable à caractère patrimonial ne peut être démoli.</p> <p>Les travaux de réhabilitation, d'extension, de surélévation doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel de l'édifice, respecter ses caractéristiques structurelles, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.</p> <p>Les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées : la forme des toitures, les modénatures et les décors des façades, des halls, les baies, les menuiseries extérieures, les devantures de qualité.</p> <p>Les installations techniques doivent être traitées de façon à ne pas altérer la qualité patrimoniale de</p>	<p>publique: Hors secteur UBc, elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,20 mètre minimum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur et doivent être ajourées.</p> <p>b) Clôture en limites séparatives : Hors secteur UBc les clôtures pleines sont autorisées. Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur.</p> <p>c) Dans certains cas, mais hors secteur UBc des clôtures mentionnées aux a et b peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.</p> <p>UB 11.4. Protections des formes urbaines et du patrimoine architectural Certains bâtiments ou ensembles urbains remarquables identifiés dans les annexes graphiques au règlement font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.</p> <p>1) <u>Les bâtiments remarquables à caractère patrimonial</u> : Un bâtiment remarquable à caractère patrimonial ne peut être démoli.</p> <p>Les travaux de réhabilitation, d'extension, de surélévation doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel de l'édifice, respecter ses caractéristiques structurelles, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.</p> <p>Les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées : la forme des toitures, les modénatures et les décors des façades, des halls, les baies, les menuiseries extérieures, les devantures de qualité.</p> <p>Les installations techniques doivent être traitées de façon à ne pas altérer la qualité patrimoniale de</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>l'édifice. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère est proscrite. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt doivent être respectés tout en remédiant aux altérations qu'il a subies. Les ajouts dénaturant l'édifice doivent être supprimés. Certaines adjonctions contemporaines et de reconversion sont admises si elles n'altèrent pas la qualité architecturale du bâtiment. 2) <u>Les ensembles urbains remarquables à caractère patrimonial</u> : Les travaux portant sur tout ou partie des bâtiments inclus dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétrie, proportions des baies, matériaux. Une construction neuve se substituant à un édifice qui était en harmonie avec les immeubles de l'ensemble urbain remarquable identifié doit respecter la volumétrie, le couronnement, la composition de cet édifice. Une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble urbain remarquable et dialoguer avec cet ensemble. Elle doit, en particulier, respecter le rapport à l'espace public et les rythmes architecturaux qui le caractérisent.</p>	<p>l'édifice. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère est proscrite. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt doivent être respectés tout en remédiant aux altérations qu'il a subies. Les ajouts dénaturant l'édifice doivent être supprimés. Certaines adjonctions contemporaines et de reconversion sont admises si elles n'altèrent pas la qualité architecturale du bâtiment. 2) <u>Les ensembles urbains remarquables à caractère patrimonial</u> : Les travaux portant sur tout ou partie des bâtiments inclus dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétrie, proportions des baies, matériaux. Une construction neuve se substituant à un édifice qui était en harmonie avec les immeubles de l'ensemble urbain remarquable identifié doit respecter la volumétrie, le couronnement, la composition de cet édifice. Une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble urbain remarquable et dialoguer avec cet ensemble. Elle doit, en particulier, respecter le rapport à l'espace public et les rythmes architecturaux qui le caractérisent.</p>
Article N 12. STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.	UB 12.1. Normes de stationnement par destination Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :	UB 12.1. Normes de stationnement par destination Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>UB 12.1.1. Habitation</p> <p>a) Construction à usage d'habitation : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>b) Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la SP est inférieure à 1000 m², et/ou dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.</p> <p>Dans le secteur UBa, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles possédant au moins une largeur de parcelle sur rue inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>UB 12.1.2. Autres destinations</p> <p>Commerce et bureaux : 1 place pour 100 m² SDP ; toutefois, en secteur UBc : 1 place pour 120 m² SDP ;</p> <p>Artisanat et industrie : 1 place pour 200 m² SDP ; Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 logements.</p> <p>Pour chacune de ces destinations, à l'exception du commerce, une aire de livraison est requise sur l'unité foncière à partir de 200 m² SDP.</p> <p>Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement ni d'aire de livraison.</p> <p>Dans un rayon de 300 m autour de la station de RER ligne E et des stations de métro (lignes 5 et 7) et des stations de tramway T3b, les normes applicables sont divisées par deux.</p> <p>Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>UB 12.1.3. Changement de destination</p> <p>Lorsqu'un changement de destination porte sur la création d'habitation d'une surface égale ou supérieure à 200 m² de SP, la norme de stationnement applicable est la suivante : 0,5 place par logement.</p> <p>Cependant, lorsque le respect de cette règle est rendu impossible sur le terrain de la construction objet du</p>	<p>UB 12.1.1. Habitation</p> <p>a) Construction à usage d'habitation : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>b) Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la SP est inférieure à 1000 m², et/ou dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.</p> <p>Dans le secteur UBa, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles possédant au moins une largeur de parcelle sur rue inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>UB 12.1.2. Autres destinations</p> <p>Commerce et bureaux : 1 place pour 100 m² SDP ; toutefois, en secteur UBc : 1 place pour 120 m² SDP ;</p> <p>Artisanat et industrie : 1 place pour 200 m² SDP ; Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 logements.</p> <p>Pour chacune de ces destinations, à l'exception du commerce, une aire de livraison est requise sur l'unité foncière à partir de 200 m² SDP.</p> <p>Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement ni d'aire de livraison.</p> <p>Dans un rayon de 300 m autour de la station de RER ligne E et des stations de métro (lignes 5 et 7) et des stations de tramway T3b, les normes applicables sont divisées par deux.</p> <p>Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>UB 12.1.3. Changement de destination</p> <p>Lorsqu'un changement de destination porte sur la création d'habitation d'une surface égale ou supérieure à 200 m² de SP, la norme de stationnement applicable est la suivante : 0,5 place par logement.</p> <p>Cependant, lorsque le respect de cette règle est rendu impossible sur le terrain de la construction objet du</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>changement de destination, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme dûment motivés par le demandeur, il doit être acquis ou réalisé, selon les mêmes normes et les mêmes modalités d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des places de stationnement non affectées et non commandées, situées dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination, - des aires de stationnement dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination. <p>Pour les habitations dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.</p> <p>UB 12.1.4. Normes de stationnement pour les vélos et les poussettes</p> <p>a) Habitation : 2% de la SDP. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain-pied et être majoritairement abrités. Ils doivent, soit constituer un local spécifique pour une ou plusieurs cages d'escalier dans le cas de locaux intégrés à la construction, soit constituer des locaux mutualisés à proximité d'une ou plusieurs cages d'escalier pour le cas de locaux extérieurs. Tout local doit être directement accessible depuis la voie publique, ou, à défaut, ne peut justifier de plus de deux portes le séparant de cette voie publique, sauf en cas de difficultés techniques avérées. Tout local doit justifier d'une superficie minimale de 10 m².</p> <p>Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la SDP est inférieure à 1 000 m² et/ou la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, un seul local de 10 m² à rez-de-chaussée (intégré ou non à la construction) doit être réalisé pour le stationnement des vélos et poussettes. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de</p>	<p>changement de destination, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme dûment motivés par le demandeur, il doit être acquis ou réalisé, selon les mêmes normes et les mêmes modalités d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des places de stationnement non affectées et non commandées, situées dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination, - des aires de stationnement dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination. <p>Pour les habitations dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.</p> <p>UB 12.1.4. Normes de stationnement pour les vélos et les poussettes</p> <p>a) Habitation : 2% de la SDP. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain-pied et être majoritairement abrités. Ils doivent, soit constituer un local spécifique pour une ou plusieurs cages d'escalier dans le cas de locaux intégrés à la construction, soit constituer des locaux mutualisés à proximité d'une ou plusieurs cages d'escalier pour le cas de locaux extérieurs. Tout local doit être directement accessible depuis la voie publique, ou, à défaut, ne peut justifier de plus de deux portes le séparant de cette voie publique, sauf en cas de difficultés techniques avérées. Tout local doit justifier d'une superficie minimale de 10 m².</p> <p>Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la SDP est inférieure à 1 000 m² et/ou la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, un seul local de 10 m² à rez-de-chaussée (intégré ou non à la construction) doit être réalisé pour le stationnement des vélos et poussettes. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>plain-pied et être majoritairement abrités. Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 250 m² SDP, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les vélos et les poussettes.</p> <p>b) Commerce, et artisanat : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur localisation et de leurs utilisateurs. Un local spécifique est requis dans tous les cas. La capacité de ce local doit être justifiée.</p> <p>c) Hébergement hôtelier : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé.</p> <p>d) Bureaux et industrie : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé à partir de 100 m² SDP. Au-delà, un espace supplémentaire de 10 m² librement localisé à rez-de-chaussée par tranche de 1000 m² SDP entamée est exigé.</p> <p>UB 12.2. Modalités d'application des normes de stationnement VL</p> <p>Les normes fixées au paragraphe UB 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :</p> <p>Toute tranche entamée n'est pas considérée comme tranche entière. Dans ce cas, on arrondit à la tranche entière inférieure.</p> <p>Quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SDP, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement.</p> <p>Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de</p>	<p>plain-pied et être majoritairement abrités. Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 250 m² SDP, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les vélos et les poussettes.</p> <p>b) Commerce, et artisanat : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur localisation et de leurs utilisateurs. Un local spécifique est requis dans tous les cas. La capacité de ce local doit être justifiée.</p> <p>c) Hébergement hôtelier : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé.</p> <p>d) Bureaux et industrie : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé à partir de 100 m² SDP. Au-delà, un espace supplémentaire de 10 m² librement localisé à rez-de-chaussée par tranche de 1000 m² SDP entamée est exigé.</p> <p>UB 12.2. Modalités d'application des normes de stationnement VL</p> <p>Les normes fixées au paragraphe UB 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :</p> <p>Toute tranche entamée n'est pas considérée comme tranche entière. Dans ce cas, on arrondit à la tranche entière inférieure.</p> <p>Quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SDP, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement.</p> <p>Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>calcul exposé à l'article UB 12.2 pour chacune de ces destinations.</p> <p>Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver, à l'intérieur de leur propriété, les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement et de manutention sans encombrer la voirie publique. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.</p> <p>Toutes les places VL doivent être directement accessibles depuis les aires de manœuvre et/ou les voiries desservant les places de stationnement.</p> <p>UB 12.3. Rampes d'accès aux stationnements Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement, à l'alignement de la rue, garantisse une pente d'écoulement des eaux minimale de 2%. Leur pente, dans les 5 premiers m, à compter de l'alignement, ne peut excéder 5%.</p>	<p>calcul exposé à l'article UB 12.2 pour chacune de ces destinations.</p> <p>Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver, à l'intérieur de leur propriété, les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement et de manutention sans encombrer la voirie publique. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.</p> <p>Toutes les places VL doivent être directement accessibles depuis les aires de manœuvre et/ou les voiries desservant les places de stationnement.</p> <p>UB 12.3. Rampes d'accès aux stationnements Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement, à l'alignement de la rue, garantisse une pente d'écoulement des eaux minimale de 2%. Leur pente, dans les 5 premiers m, à compter de l'alignement, ne peut excéder 5%.</p>
<p>Article N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes, obligation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel, à replantation équivalente.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 2 places.</p>	<p>UB 13.1. Espaces libres Les voies et cheminements de toute nature, réalisés à l'intérieur d'une unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie des espaces libres non bâtie.</p> <p>En zone UB, en secteur UBa la superficie des espaces libres doit représenter 70% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.</p> <p>En secteurs UBb et UBc la superficie des espaces libres doit représenter 50% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E. Toutefois, au sein du secteur UBc, au droit de l'avenue Jean Jaurès ou la superficie des espaces libres peut être ramenée à 0 % sous condition de réalisation de toiture végétalisée comprenant une hauteur de terre végétale de minimum 0,80 m sur au moins 70 % de la surface des dalles formant toiture des locaux d'activités.</p>	<p>UB 13.1. Espaces libres Les voies et cheminements de toute nature, réalisés à l'intérieur d'une unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie des espaces libres non bâtie.</p> <p>En zone UB, en secteur UBa la superficie des espaces libres doit représenter 70% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.</p> <p>En secteur UBc la superficie des espaces libres doit représenter 80% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E. Toutefois, au sein du secteur UBc, pour les îlots situés au droit et/ou à l'angle de l'avenue Jean Jaurès la superficie des espaces libres peut être ramenée à 30 % sous condition de réalisation de toiture végétalisée comprenant une hauteur de terre végétale de minimum 0,80 m sur au moins 70 % de la surface des dalles formant toiture des locaux d'activités.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>Si la profondeur moyenne de la parcelle est inférieure à 20 m, la superficie des espaces libres doit représenter 100 % de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.</p> <p>Hors secteur UBc, les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB 6 doivent, au-delà du premier mètre à partir de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, être végétalisés et comprendre au moins une épaisseur de terre de 0,30 m (hors accès stationnement et espaces communs). Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.</p> <p>UB 13.2. Pleine terre UB 13.2.1. Règle générale Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % de la superficie de l'espace libre non bâti. Les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB.6 doivent, dans le premier mètre à compter de la voie publique, privée ou de l'emprise publique, être traités en jardin de pleine terre (hors accès stationnement et espaces communs). UB 13.2.2. Cas particuliers a) Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. b) En secteur UB a, les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 70% de la superficie de l'espace non bâti. c) Dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, la totalité des emprises non autorisées à la construction doit être traitée en jardin de pleine terre. d) En secteurs UBb et UBc, et sauf dans le cas visé au paragraphe e) ci-après les surfaces libres traitées en</p>	<p>En secteur UBb la superficie des espaces libres doit représenter 50% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.</p> <p>Si la profondeur moyenne de la parcelle est inférieure à 20 m, la superficie des espaces libres doit représenter 100 % de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.</p> <p>Hors secteur UBc, les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB 6 doivent, au-delà du premier mètre à partir de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, être végétalisés et comprendre au moins une épaisseur de terre de 0,30 m (hors accès stationnement et espaces communs). Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.</p> <p>UB 13.2. Pleine terre UB 13.2.1. Règle générale Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 60 % de la superficie de l'espace libre non bâti. Les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB.6 doivent, dans le premier mètre à compter de la voie publique, privée ou de l'emprise publique, être traités en jardin de pleine terre (hors accès stationnement et espaces communs). UB 13.2.2. Cas particuliers a) Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. b) En secteur UB a, les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 70% de la superficie de l'espace non bâti. c) Dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, la totalité des emprises non autorisées à la construction doit être traitée en jardin de pleine terre. d) En secteurs UBb et UBc, et sauf dans le cas visé au paragraphe e) ci-après les surfaces libres traitées en</p>

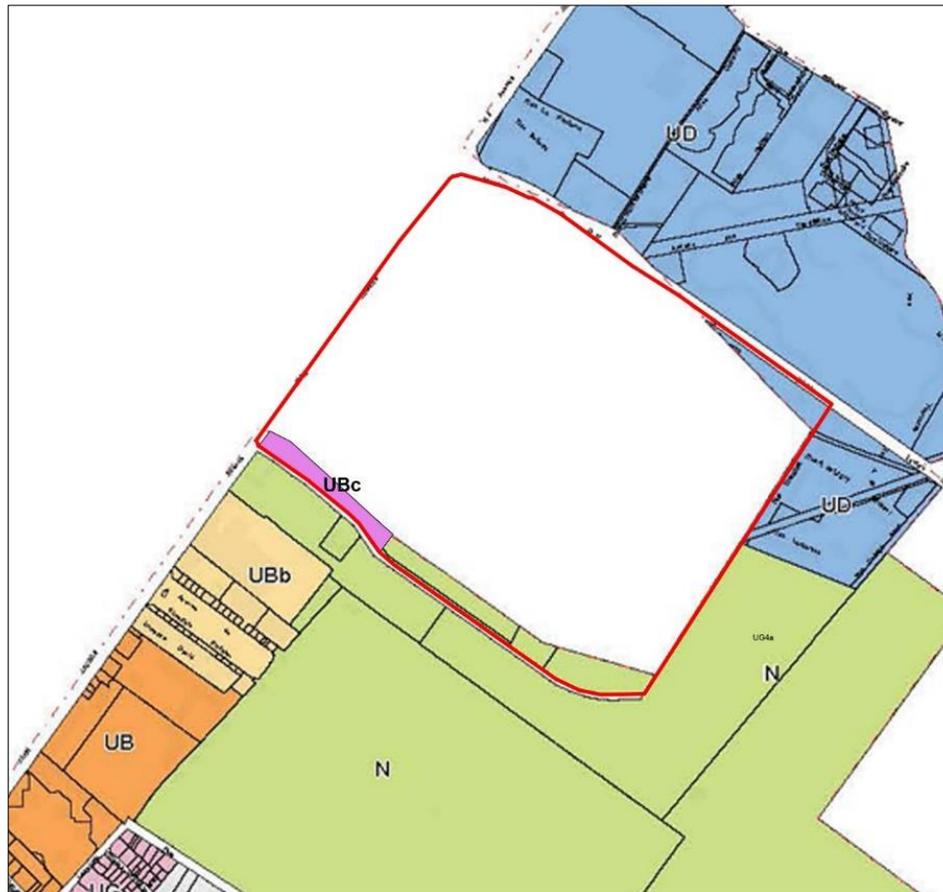
Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
		<p>jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de l'espace non bâti.</p> <p>e) En secteur UBc le long de l'avenue Jean Jaurès les espaces libres induits par le retrait en rez de chaussée ne sont pas concernés par une obligation de traitement en pleine terre.</p> <p>UB 13.3. Plantations Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de gabarit équivalent ou adapté à la taille de l'unité foncière. Un arbre de grand développement au moins doit être planté pour 100 m² d'espace libre non bâti. Les parkings de plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de moyen à grand développement pour 4 places. Sur les parkings, des protections adaptées doivent être prévues pour les arbres. Le développement des arbres correspondra aux catégories suivantes :</p> <p>a - <u>Arbres à grand développement</u> : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.</p> <p>b - <u>Arbres à moyen développement</u> : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.</p>	<p>jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de l'espace non bâti.</p> <p>e) En secteur UBc le long et à l'angle de l'avenue Jean Jaurès les espaces libres induits par le retrait en rez-de-chaussée ne sont pas concernés par une obligation de traitement en pleine terre.</p> <p>UB 13.3. Plantations Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de gabarit équivalent ou adapté à la taille de l'unité foncière. Un arbre de grand développement au moins doit être planté pour 100 m² d'espace libre non bâti. Les parkings de plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de moyen à grand développement pour 4 places. Sur les parkings, des protections adaptées doivent être prévues pour les arbres. Le développement des arbres correspondra aux catégories suivantes :</p> <p>a - <u>Arbres à grand développement</u> : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.</p> <p>b - <u>Arbres à moyen développement</u> : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.</p>

Libellé article	Règlement du PLU actuel – Zone N	MEC PLU - Secteur UBc de la Zone UB Version mise à l'enquête publique (19 Juin 2017)	MEC PLU - Version proposée à l'issue de l'enquête publique
Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	Il n'est pas fixé de règles.	UB 14 - Sans objet.	L'article UB 14 reste non réglementé

C REGLEMENT ET DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Pantin, le secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers est soumis aux dispositions suivantes du règlement du PLU et de ses documents graphiques :

DOCUMENT GRAPHIQUE PLAN DE ZONAGE



-  Secteur UBc
-  Limite de la ZAC

DOCUMENT GRAPHIQUE
PLAN DES EMPLACEMENTS RESERVES Annexe 3 au Règlement

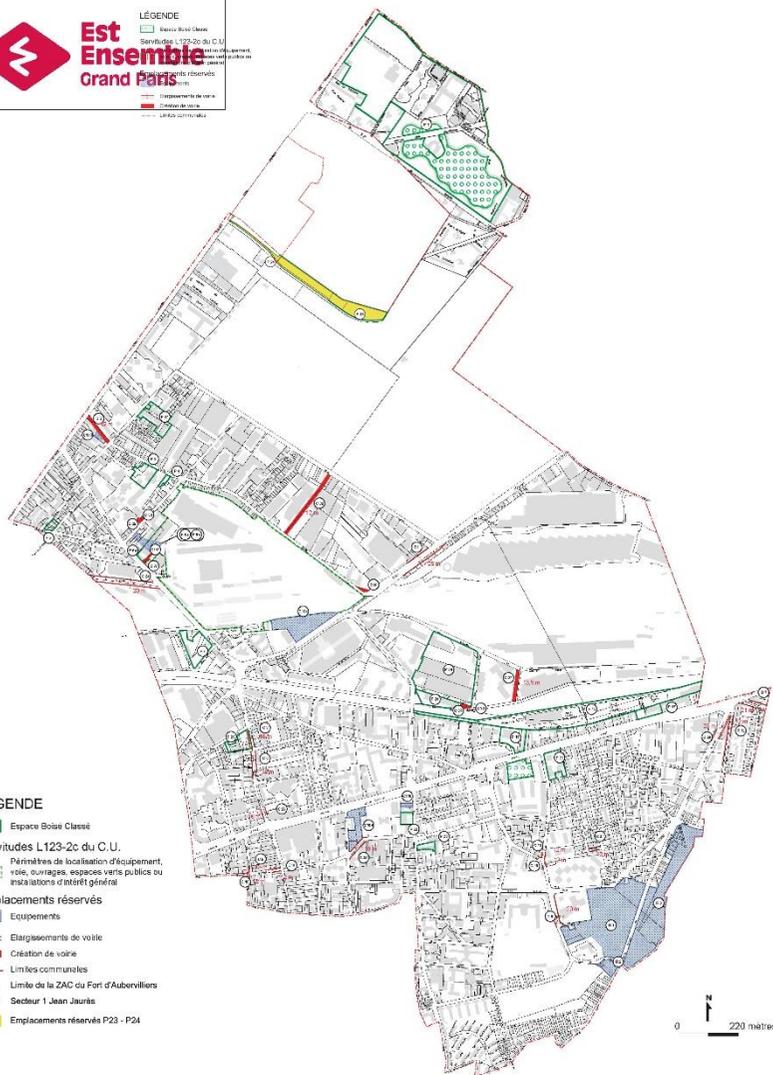
ville de
Pantin

Plan Local d'Urbanisme
 Modification simplifiée n°3 approuvée par
 le conseil territorial du 10 juillet 2018

Emplacements réservés et
 servitudes pour voiries
 et équipements
 Annexe au règlement (pièce 3)



LÉGENDE
 Espace Boisé Classé
 Servitudes L123-2c du C.U.
 Périmètres de localisation d'équipement, voirie, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général
 Emplacements réservés
 Equipements
 Elargissements de voirie
 Création de voirie
 Limites communales
 Limite de la ZAC du Fort d'Aubervilliers
 Secteur 1 Jean Jaurès
 Emplacements réservés P23 - P24



Annexe au règlement du P.L.U.

II. Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

au bénéfice de la commune

N°	OBJET	ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES
P23	Aire d'accueil des Gens du voyage	172 avenue Jean Jaurès	B40 (en partie) – B41 (en partie) - B43 – B44
P24	Mail piéton	Chemin d'Aubervilliers	B40 (en partie) – B41 (en partie)

P23 emplacement réservé modifié

P24 emplacement réservé créé

L'actuel plan des emplacements réservés et servitudes pour réalisation de voiries et équipements, localise dans la partie sud de la ZAC l'emplacement P23 ayant pour objet « l'Aire d'accueil des Gens du voyage » (AAGDV).

La création du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC implique la modification du périmètre de l'emplacement P23 et la mise en place de mesures conservatoires avec la création d'un nouvel emplacement P24 « Mail Piéton » afin de garantir la desserte à L'Aire d'accueil de Gens du voyage.

Le plan des Emplacements Réservés et Servitudes pour voiries et équipements

modifié dans le cadre de la mise en compatibilité

REGLEMENT DU PLU

Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou à un projet d'aménagement paysager.

Article 2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2.1. Conditions relatives aux destinations

A rez-de-chaussée sur rue, des avenues Jean Jaurès, Edouard Vaillant, Anatole France, et des rues Méhul et Jules Auffret, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre destination est interdite.

En secteur UBb, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

En secteur UBc, sont autorisées les constructions à destination de locaux d'activités et commerces dès lors qu'elles sont situées au RDC et 1^{er} niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.

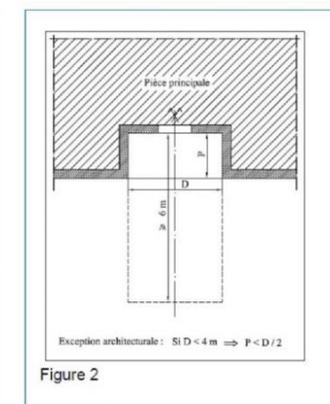
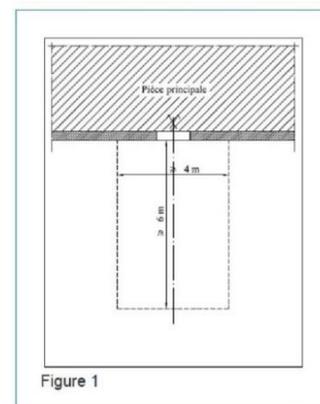
UB 2.2. Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements

Dans les secteurs délimités au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1800 m² de SDP habitation, déduction faite de la part éventuelle de SDP habitation affectée à de l'accession sociale à la propriété, labellisée en programme PSLA, 33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social.

Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au code de l'urbanisme, le pourcentage de 33 % de SDP habitation affectée à du logement locatif à caractère social sera calculé à partir de la SDP totale d'habitation de l'opération d'aménagement considérée, **sauf en secteur UBc**.

Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 m minimum (figure 1).

A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur (figure 2)



UB. 2.3. Conditions relatives aux ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article 3. ACCES ET VOIRIE

UB 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, existante ou future, présentant des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme.

UB 3.2. Voirie nouvelle

UB 3.2.1. Règle générale

Dans le cas de la création d'une voie nouvelle desservant un ensemble de constructions et dans le cas de son ouverture à la circulation générale, son emprise ne peut être inférieure à 8 m et la largeur de la chaussée inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse sont autorisées, elles doivent permettre le demi-tour d'un véhicule.

UB 3.2.2. Cas particuliers

UB 3.2.2.1. Création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière

Dans le cas d'une création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise ne peut être supérieure à 6 m.

UB 3.2.2.2. Création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière

Dans le cas d'une création d'une voie privée non ouverte à la circulation générale au sein d'une unité foncière desservant un ensemble de constructions, son emprise résulte au minimum d'une accessibilité voie pompiers.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour qu'un terrain soit constructible.

UB 4.2. Assainissement

Pour toute construction, ou réhabilitation, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante dégageant une SP inférieure à la SP de la construction existante.

a) Eaux usées : le branchement sur réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou réhabilitation. Les eaux industrielles ne peuvent être recueillies dans le réseau collectif que dans la mesure où la quantité et la qualité de ces eaux sont compatibles avec les caractéristiques du réseau et les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Dans ce cas, une autorisation de rejet doit être établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux doivent, selon leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement

avant leur rejet dans le réseau.

b) Eaux pluviales : tout aménagement sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à 10 litres par seconde par hectare (soit 0,40 litre par seconde pour 400 m²). La quantité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB 4.3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau doivent être installées en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé/public. Tout raccordement visible depuis l'espace public doit être particulièrement soigné.

UB 4.4. Déchets

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et (ou) industriels. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble dans le secteur UBc dans le cas où des Points d'Apports Volontaires (PAV) sont mis en œuvre dans le cadre de l'opération d'ensemble. En cas d'absence de PAV, des locaux spécifiques devront être prévus à cet effet.

Pour toute construction, il doit être aménagé un local destiné aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants, ainsi qu'un local destiné au stockage des encombrants. S'agissant des constructions à usage d'habitation, cette disposition n'est applicable qu'en cas de réalisation de plus de 3 logements ou 200 m² de SP.

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier, il doit être aménagé un local destiné aux réceptacles des déchets industriels banals. En cas de construction de plusieurs locaux commerciaux, un local spécifique à déchets doit être dédié à chaque commerce. Dans ce cas, la capacité du local à déchets devra être justifiée.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Tous les locaux destinés aux bacs à roulettes des ordures ménagères et des déchets propres et secs des habitants doivent être localisés en RDC. Lors de l'implantation d'une nouvelle construction, il convient de définir l'emplacement de présentation des bacs de collecte sur le domaine public au droit du bâtiment envisagé. Il convient de se conformer aux prescriptions de collecte des locaux OM et encombrants de la communauté d'agglomération Est-Ensemble : Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets : 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville.

Article 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1. Règle générale

Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 3 m minimum et à 2 m minimum en secteur UBc de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique. Le retrait s'impose également en cas de construction implantée à l'angle de deux voies publiques.

Cependant :

- en cas de présence de commerce sur tout le RDC (linéaire rouge présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : obligation d'alignement de la façade de la construction projetée (figure 3) ;
- en cas de présence de commerce et/ou d'artisanat sur tout le RDC (linéaire violet présenté au document graphique) hors les espaces de desserte et locaux techniques et communs : possibilité d'alignement uniquement du RDC (figure 3) ;
- en UBb, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;

Les constructions à édifier le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique.

En secteur UBc, les constructions à édifier le long et à l'angle de l'avenue Jean Jaurès peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique et les parties de constructions sur une hauteur maximale de 8 m au-dessus du terrain aménagé peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques (hors secteur UBc), la réalisation d'un pan coupé est exigée pour des raisons de sécurité si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur à 90°. Il est interdit si l'angle formé entre les deux voies publiques est supérieur ou égal à 90°. Les pans coupés sont interdits quel que soit l'angle, dès lors que l'intersection concerne une voie publique et toute autre emprise publique existante ou projetée (mail, square, place, etc).

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, selon la formule : $a = r/4$, sachant que : a = la largeur du pan coupé et r = l'emprise de la voie la plus étroite (figure 4).

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le secteur UBc en cas de présence de retrait.

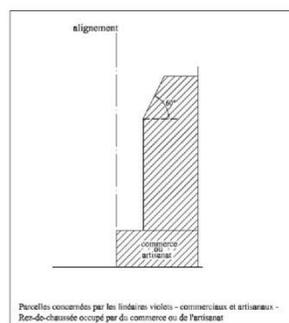


Figure 3

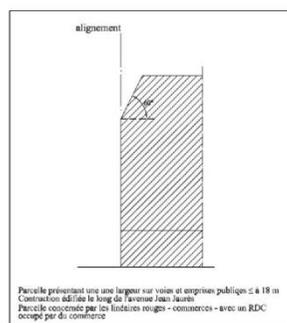


Figure 4

UB 6.2. Cas particuliers

UB 6.2.1. Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

a) Si la parcelle est concernée par le linéaire rouge «commerce» défini sur le document graphique, et dans le respect de l'article UB 10.1.1, la façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement.

Si la parcelle est concernée par le linéaire violet «commerce et/ou artisanat» défini sur le document graphique, et si le RDC est occupé entièrement par du commerce et/ou de l'artisanat, hors les espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, le RDC de la construction projetée peut s'implanter à l'alignement et, à partir de R+1, la construction projetée devra présenter un recul de 3 m par rapport à ce même alignement.

b) Construction implantée à l'angle de deux voies publiques : la construction peut s'implanter à l'alignement des voies publiques sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'angle formé par les deux voies si ce dernier est inférieur à 90°, sans toutefois méconnaître la partie de l'article UB 6.1 relative aux pans coupés, **sauf en secteur UBc.**

c) Lorsque la largeur de la parcelle au droit de l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou d'emprise publique est inférieure ou égale à 18 m et/ou d'une profondeur inférieure ou égale à 21 m : La construction doit s'implanter à l'alignement de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.

d) Les CINASPIC doivent s'implanter soit :

- à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.
- en retrait de 1 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique

e) Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.

Sont autorisés :

- les marquises dans une limite de 0,80 m ;
- les motifs architectoniques, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 m ;
- les balcons dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m ;
- les loggias sont autorisées sans prescription particulière ;
- dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.

Dans le secteur UBc, les saillies et retraits partiels des constructions sont admis d'une manière générale dans la limite de 2 m par rapport à l'alignement constitué par les façades des constructions situées en retrait **ou à l'alignement.**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC, sous réserve du respect de l'article 11.

f) Saillies en surplomb du retrait de 3 m **ou de 2m en UBc** imposé à l'article UB 6.1.

Les saillies en surplomb du retrait de 3 m sont autorisées dans la limite de 1,50 m de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons

sauf en secteur UBC le long et à l'angle de l'Avenue Jean Jaurès ou les saillies peuvent être supérieures.

g) Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 m.

h) les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m.

i) La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.

UB 6.2.2. Implantation par rapport aux voies publiques non ouvertes à la circulation générale ou d'une emprise publique.

Dans le cas où les constructions à édifier sont construites sur la bande E générée par la création de la nouvelle voie publique, elles doivent être implantées en retrait de 4 m en tout point de l'alignement de cette voie publique.

Cet article ne s'applique pas en secteur UBb et en secteur UBC.

Article 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives du terrain.

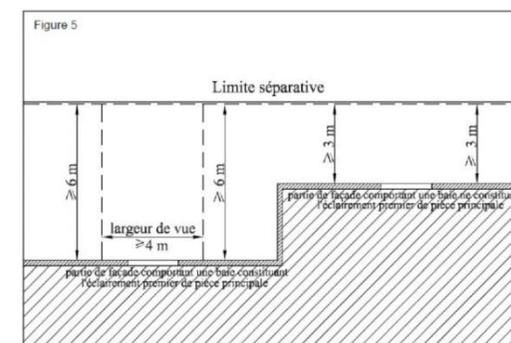
UB 7.2. Règles particulières

UB 7.2.1. Construction comportant des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales

Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, une ou plusieurs baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 6 m (figure 5).

UB 7.2.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclaircissement premier des pièces principales

Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, des baies dont aucune ne constitue l'éclaircissement premier de pièces principales, la partie de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 3 m (figure 5), sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UB.7.2.3 relatif aux immeubles riverains et cours de souffrance.



UB 7.2.3. Raccordement aux immeubles riverains et aux cours de souffrance

A l'intérieur de la bande E, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une cour de souffrance inférieure ou égale à 3 m en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur minimale de 3 m (figure 6)

UB 7.3. Règles particulières pour les CINASPIC

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

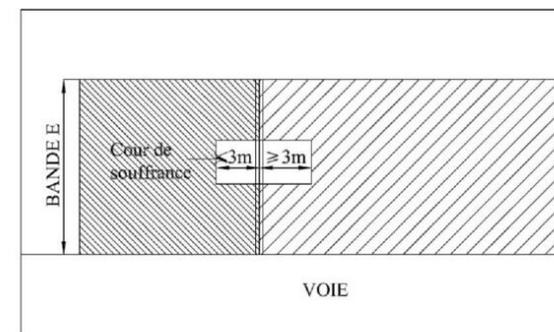


Figure 6

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

UB 8.1.1. Construction comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 6 m.

UB 8.1.2. Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.

UB 8.1.3. Construction ou partie de construction ne comportant pas de baies

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 m.

UB 8.1.4. Lorsqu'une construction n'est pas parallèle à la construction en vis à vis :

On utilise la valeur moyenne L_m (entre la distance la plus courte et la plus longue) à condition de respecter l'éclairage des pièces principales défini à l'article UB 7.2 (figure 7).

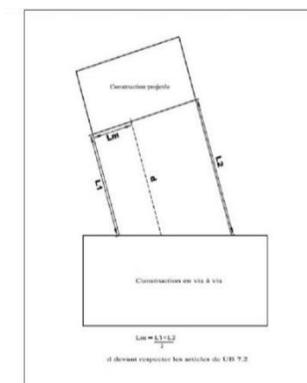


Figure 7

Article 9. EMPRISE AU SOL

UB 9.1. Définition de la bande E

La bande E est une bande de 17 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement d'une voie publique existante ou d'une emprise publique existante ou créée.

En secteur UBa, la bande E est limitée à 10 m de profondeur.

Dans les cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou de l'emprise publique, la bande E est limitée à 15 m de profondeur. En secteur UBc, la bande E est limitée à 20 m de profondeur.

UB 9.2 Règle générale

a) En zone UB et secteur UBa :

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 3 m défini à l'article UB 6.1.

Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

b) En secteur UBb : L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E. Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 8). Si l'emprise au sol des constructions existante au-delà de la bande E est supérieure à 50%, alors cette proportion pourra être conservée sans la dépasser pour tout projet de démolition-reconstruction.

c) En secteur UBc :

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 2 m défini à l'article UB 6.1.

Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

UB 9.3. Cas particuliers

- Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 m, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande E (figure 9 et 11).

- La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

- Dans le secteur UBa :

Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E (figure 10).

- Cas des annexes à destination de stationnement deux roues :

Ces annexes peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie de l'unité foncière sous condition que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m².

- Dans le cas de création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, l'emprise au sol est exclusivement réglementée par l'application soit des articles UB 6.2.2 et UB 9.1, soit par une profondeur de 11 m maximum depuis la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBb, et en secteur UBc.

- Au sein des 3 emprises représentées au document graphique, les futures constructions devront s'implanter à l'intérieur de celle-ci sans pouvoir les dépasser, dans le respect de l'article UB 10.2.2. b).

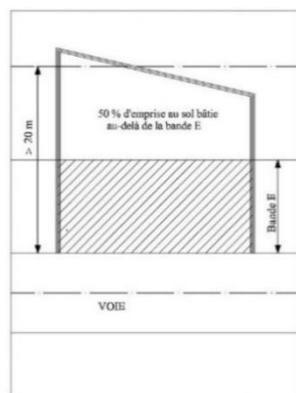


Figure 8



Figure 11

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1. Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E

En dehors du secteur UBc :

a) Pour les façades sur voie : les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- Une verticale d'une hauteur H (cette hauteur devant être inférieure ou égale à 14 m), hormis les cas des linéaires commerciaux définis à l'article UB 10.1.1 ;
- Une oblique de pente 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 3,50 m de la verticale.

b) Pour les autres façades, la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.

Dans le secteur UBc :

Pour les constructions dans les ilots (*) situés le long et aux angles de l'Avenue Jean Jaurès la hauteur maximale est de 25 m hors superstructures techniques, mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est de 22 m.

(*) L'ilot est un espace constructible constitué d'un ou plusieurs terrains délimités en totalité par des voies ou venelles privées ou publiques.

UB 10.1.1. Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée

Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé par de l'habitation ou des bureaux, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = L$, L étant la largeur de la voie (figure 12).

Hors secteur UBc, Lorsque le rez-de-chaussée est occupé par du commerce, de l'hébergement hôtelier, de l'artisanat, de l'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = L + 2$, L étant la largeur de la voie (figure 13).

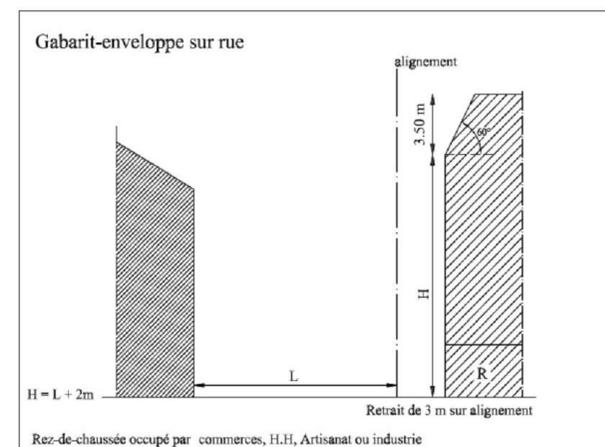


Figure 13

Hors secteur UBc, lorsque le rez-de-chaussée est occupé en totalité par du commerce, hors espaces de desserte, locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = 15 \text{ m}$, L étant l'emprise de la voie. Cette hauteur spécifique s'applique uniquement pour les parcelles concernées par les linéaires rouges «commerce» figurant au document graphique et à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 m. En dehors de ces linéaires commerciaux définis par le plan, la hauteur H est définie de la manière suivante en cas de commerce : $H = L + 2 \text{ m}$, L étant la largeur de la voie.

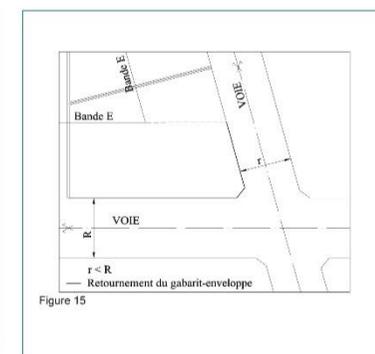
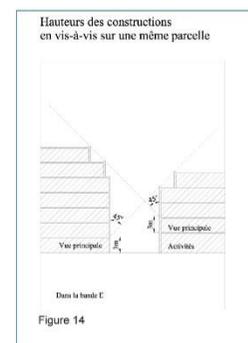
La hauteur H définie à l'article UB 10. 1. 1 ne peut pas dépasser la hauteur H définie à l'article UB 10. 1.

UB 10.1.2. Hauteurs et gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur une même parcelle

Les hauteurs des constructions sont déterminées par une oblique de pente 1/1, élevée au sommet de la verticale située à 3 m depuis le plancher le plus bas comportant des baies qui constituent l'éclairage premier de pièces principales à usage d'habitation (figure 14).

UB 10.1.3. Hauteur et gabarit enveloppe des constructions situées à l'angle de deux voies

Pour des raisons d'architecture, le gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut-être maintenu au droit du pan coupé de la voie la moins large. Cette disposition s'applique au droit de la voie la moins large dans la limite de la profondeur de la bande E de la voie la plus large (figure 15).



UB 10.1.4. Cas particuliers

a) Hors secteur UBc, les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit (figure 16) :

- Une verticale de 16,50 m de haut ;
 - Oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4.50 m de la verticale.
- b) Les règles de hauteur et de gabarit enveloppe ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
- c) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :
- une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit.
 - une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17).

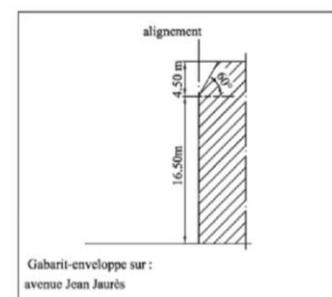


Figure 16

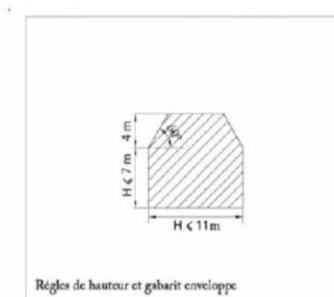


Figure 17

UB 10.2. Hauteur et gabarit-enveloppe au-delà de la bande E

UB 10.2.1. Règle générale

Au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 m.

En secteur UBb, au-delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

UB 10.2.2. Cas particulier

a) Hors secteurs UBb et UBc, et dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale d'une hauteur H inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit.
 - une oblique de pente de 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 4 m de la verticale (figure 17)
- b) La hauteur des constructions implantées au sein des trois emprises graphiques énoncées à l'article UB 9.3 devra respecter la réglementation indiquée au document graphique.

UB 10.3. Dépassement du gabarit effectif dans ou au-delà de la bande E

UB 10.3.1 Les dépassements autorisés

Les dépassements du gabarit effectif ne sont pas autorisés. Toute installation technique doit être intégrée au gabarit effectif. Par exception sont réglementés les dépassements définis à l'article UB 10.3.2.

UB 10.3.2 Les dépassements réglementés

Les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation et de chaufferie, les armoires relais d'installation, d'émission ou de diffusion peuvent dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 mètre, et les conduits de cheminées dans la limite de 1 mètre. En secteur UB b, les machineries de réfrigération, de climatisation, de chaufferie ou de ventilation peuvent aussi dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 mètre.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées... peuvent dépasser du gabarit effectif sous réserve de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. La toiture végétalisée doit présenter à minima une épaisseur de terre de 0,30 mètre, hors couche drainante. Cette possibilité ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.

Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

UB 10.3.3. Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

a) Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (BR) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2) :

- soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du BR jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci.
- soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter de 3 m minimum du BR prise à l'égout du toit ; hauteur H projetée. Dans ce cas, s'applique les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies pour lesquelles on privilégie une constitution de linéaires commerciaux.

b) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par l'article UB 10 :

- la hauteur à l'égout du BR s'impose à celle de la construction mitoyenne.
- au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 m.
- les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 m.

c) Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par l'article UB 10 :

La construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie de façade des BR en reprenant la hauteur à l'égout du BR, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue. Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un BR doit reprendre la volumétrie de la façade de ce BR sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :

- la construction mitoyenne au BR est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égal à 90° ;
- la hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR est inférieure à la hauteur de ce BR ;

Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR.

d) Pour les cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par les BR avec des volumétries de façade différentes :

La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux BR mitoyens.

e) Lorsqu'un CINASPIC est mitoyen d'un BR, l'article UB 10.3.3 ne s'applique pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le BR mitoyen et le CINASPIC.

UB 10.3.4. Construction adossée à un BR à caractère patrimonial

Pour des raisons d'insertions urbaine et architecturale, la construction adossée à un BR doit :

- si le BR dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit sans pouvoir la dépasser (figure 18).

- si le BR dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce BR à l'égout du toit, et au maximum reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit (figure 19).

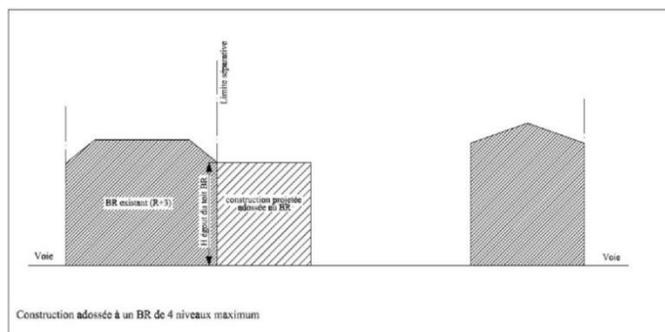


Figure 18

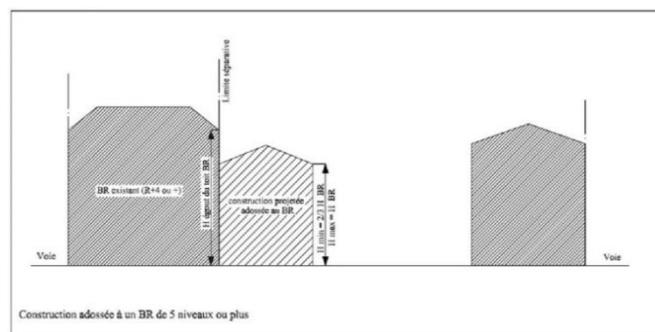


Figure 19

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

Article UB 11. Aspect extérieur

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

UB 11.1. Travaux sur constructions existantes

La plupart des bâtiments existants qui constituent les limites des espaces publics possèdent des façades composées à partir de trois grands registres : un soubassement, un registre majeur, un couronnement. Ils se combinent en général avec les rythmes verticaux des travées. Ces compositions donnent l'échelle des édifices et des espaces publics dont ils constituent les limites.

UB 11.1.1. Les soubassements

En général ils sont constitués des rez-de-chaussée et éventuellement d'un premier étage. Ils participent, avec le traitement du sol de la voie, à la qualité de l'espace public perçu et pratiqué par le piéton.

Le caractère général des façades sur voie doit être respecté.

Le traitement des accès, des ouvertures, des devantures doit privilégier le caractère architectural du bâtiment.

UB 11.1.2. Les façades

Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine. Les loggias peuvent être une expression architecturale à privilégier.

UB 11.1.3. Les couronnements

Les travaux doivent tendre à restituer, quand elles ont été altérées, les volumétries d'origine.

L'adjonction de volumes bâtis tels que lucarnes, prolongements ponctuels de façade, vérandas doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition d'ensemble. Les paraboles et antennes d'émission et de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

UB 11.1.4. Les couvertures

A l'occasion de travaux, la suppression, le regroupement, et l'intégration des accessoires et installations techniques doivent être recherchés de façon à en limiter le plus possible l'impact visuel.

Sauf impossibilité technique, les antennes doivent être implantées en partie supérieure des édifices et en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

La création de terrasses peut être refusée si elle conduit à dénaturer l'aspect de la couverture.

Toute émergence sur toiture doit être intégrée à travers un traitement architectural approprié afin de ne pas être perceptible de la voie publique. Les dépassements réglementés à l'article UB 10.3.2 doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront respecter la pente de la toiture. Les garde-corps amovibles seront privilégiés. Si, en raison de la superficie des toitures terrasses, l'usage des garde-corps amovibles est impossible, une inclinaison idéale devra être apportée à ces derniers pour éviter d'être visibles depuis l'espace public.

UB 11.1.5. Les ravalements

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, pilastres et bossages divers...) doivent être maintenues, restaurées ou restituées, de même que les menuiseries, feronneries, volets et persiennes.

Les peintures sur pierre, brique, meulière sont à éviter.

La polychromie des façades existantes doit être respectée, en particulier les décors en brique, céramique, faïence... **UB 11.1.6 Isolation par l'extérieur sur construction existante.**

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants. Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.

UB 11.2. Ensembles architecturaux homogènes

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciennes (immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...) soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures ou accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

UB 11.3. Constructions nouvelles

Hors secteur UBc, Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes parcellaires, principes de composition des façades, jeux répétitifs des volumes...) des façades (registres horizontaux et verticaux, échelles, systèmes de proportions, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits).

L'objectif recherché n'est pas d'aboutir à un mimétisme architectural mais à instaurer un dialogue plutôt qu'une rupture entre l'architecture existante et les formes, les mises en œuvre contemporaines.

Les CINASPIC, s'ils sont autorisés dans la zone, doivent particulièrement justifier des mesures mises en œuvre.

UB 11.3.1. Les soubassements

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. Les matériaux constituant le soubassement doivent être pérennes, de qualité. Dans le cas d'une occupation par du commerce, de l'artisanat ou des bureaux, la façade du rez-de-chaussée doit comporter un vitrage d'au moins 50 % de sa surface. Les parties pleines doivent être les plus limitées possibles pour éviter affichages et graffitis.

Dans le cas d'une occupation par du commerce, la façade du rez-de-chaussée doit intégrer un bandeau d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, participant d'une cohérence de traitement au regard des bandeaux environnants et des modénatures des constructions environnantes. Les enseignes drapeaux ne doivent pas excéder la hauteur du bandeau et doivent en constituer un prolongement cohérent dans la limite d'une saillie de 0,40 mètre maximum.

Les ouvertures (entrées d'immeubles, baies, portes de parking) doivent être implantées à l'alignement, leurs menuiseries seront pérennes et fines.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de service, tri sélectif) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. Ils ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

Les locaux spécifiques pour les deux roues doivent être d'un accès facile depuis l'espace public. Si ces locaux sont implantés à l'extérieur des bâtiments principaux, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale du bâti principal et respecter les qualités de l'espace public adjacent le cas échéant.

UB 11.3.2. Les façades

La construction doit prendre en compte les caractéristiques des bâtiments voisins tels que : le nu des façades, les hauteurs apparentes des niveaux, les modénatures, les rapports plein/vide, les proportions des éléments architecturaux. Les façades latérales et arrière des constructions ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels.

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte à la qualité urbaine et architecturale du voisinage.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 m doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 m (retraits, traitements des matériaux, modénatures) pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.

Les accès principaux et les entrées/sorties de parkings notamment devront rythmer et organiser les façades sur la voie ou l'espace public et éviter la création d'une façade massive, façade qui ne respecte pas l'échelle donnée par les façades d'immeubles environnants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent rester apparents.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis et mis en œuvre de manière à ce qu'ils conservent en permanence un aspect satisfaisant.

Les matériaux constituant la façade doivent être pérennes et de qualité.

Les matériaux dits miroirs, teints ou opaques sont interdits.

La pierre porteuse ou scellée, les enduits lisses à base de plâtre ou de chaux, les peintures micro-poreuses sur support lisse sont recommandés. Dans le contexte de Pantin, l'usage de la brique pleine, éventuellement polychrome, est particulièrement encouragé car il participe à perpétuer sa tradition qui, à travers toutes les époques, a su être inventive.

Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades, en harmonie avec leur contexte, en utilisant les mêmes qualités de matériaux.

UB 11.3.3. Les couronnements

Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur. Il termine un bâtiment et impose sa silhouette dans le paysage urbain.

Les antennes d'émission et réception (radios, télévisions, radio-téléphones) devront être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne devront pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

La création de toitures terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site

UB 11.3.4. Les toitures et couvertures doivent être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur

Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.

Les toitures et les terrasses doivent être traitées avec le même soin apporté aux façades. Elles peuvent faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

En cas d'adossment à un bâtiment existant, les souches de cheminées doivent être ramenées au pignon.

Les matériaux ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdits, y compris pour les couvertures des bâtiments annexes, des auvents, des marquises.

UB 11.3.5. Les clôtures

a) Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique : Hors secteur UBc, elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,20 m minimum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur et doivent être ajourées.

b) Clôture en limites séparatives : Hors secteur UBc les clôtures pleines sont autorisées. Elles ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

c) Dans certains cas, mais hors secteur UBc, des clôtures mentionnées aux a et b peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.

UB 11.4. Protections des formes urbaines et du patrimoine architectural

Certains bâtiments ou ensembles urbains remarquables identifiés dans les annexes graphiques au règlement font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

1) Les bâtiments remarquables à caractère patrimonial :

Un bâtiment remarquable à caractère patrimonial ne peut être démoli.

Les travaux de réhabilitation, d'extension, de surélévation doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel de l'édifice, respecter ses caractéristiques structurelles, les porches

et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.
Les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées : la forme des toitures, les modénatures et les décors des façades, des halls, les baies, les menuiseries extérieures, les devantures de qualité.
Les installations techniques doivent être traitées de façon à ne pas altérer la qualité patrimoniale de l'édifice.
La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère est proscrite.
Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt doivent être respectés tout en remédiant aux altérations qu'il a subies.
Les ajouts dénaturant l'édifice doivent être supprimés.
Certaines adjonctions contemporaines et de reconversion sont admises si elles n'altèrent pas la qualité architecturale du bâtiment.

2) Les ensembles urbains remarquables à caractère patrimonial :

Les travaux portant sur tout ou partie des bâtiments inclus dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétrie, proportions des baies, matériaux.
Une construction neuve se substituant à un édifice qui était en harmonie avec les immeubles de l'ensemble urbain remarquable identifié doit respecter la volumétrie, le couronnement, la composition de cet édifice.
Une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble urbain remarquable et dialoguer avec cet ensemble. Elle doit, en particulier, respecter le rapport à l'espace public et les rythmes architecturaux qui le caractérisent

Article 12. STATIONNEMENT

UB 12.1. Normes de stationnement par destination

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes.

UB 12.1.1. Habitation

a) Construction à usage d'habitation : 0,5 place de stationnement par logement.

b) Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement.

Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la Surface de Plancher est inférieure à 1000 m², et/ou dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.

Dans le secteur UBa, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles possédant au moins une largeur de parcelle sur rue inférieure ou égale à 15 m.

UB 12.1.2. Autres destinations

Commerce et bureaux : 1 place pour 100 m² SDP ; toutefois, en secteur UBc : 1 place pour 120 m² SDP ;

Artisanat et industrie : 1 place pour 200 m² SDP ;

Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 logements.

Pour chacune de ces destinations, à l'exception du commerce, une aire de livraison est requise sur l'unité foncière à partir de 200 m² SDP.

Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement ni d'aire de livraison.

Dans un rayon de 300 m autour de la station de RER ligne E et des stations de métro (lignes 5 et 7) et des stations de tramway T3b, les normes applicables sont divisées par deux.

Pour les CINASPIC, il n'est pas exigé de place de stationnement.

UB 12.1.3. Changement de destination

Lorsqu'un changement de destination porte sur la création d'habitation d'une surface égale ou supérieure à 200 m² SDP, la norme de stationnement applicable est la suivante : 0,5 place par logement.

Cependant, lorsque le respect de cette règle est rendu impossible sur le terrain de la construction objet du changement de destination, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme dûment motivés par le demandeur, il doit être acquis ou réalisé, selon les mêmes normes et les mêmes modalités d'application :

- des places de stationnement non affectées et non commandées, situées dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination,
- des aires de stationnement dans un rayon de 500 m au plus de la construction objet du changement de destination.

Pour les habitations dont la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.

UB 12.1.4. Normes de stationnement pour les vélos et les poussettes

a) Habitation : 2% de la SDP. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain-pied et être majoritairement abrités. Ils doivent, soit constituer un local spécifique pour une ou plusieurs cages d'escalier dans le cas de locaux intégrés à la construction, soit constituer des locaux mutualisés à proximité d'une ou plusieurs cages d'escalier pour le cas de locaux extérieurs. Tout local doit être directement accessible depuis la voie publique, ou, à défaut, ne peut justifier de plus de deux portes le séparant de cette voie publique, sauf en cas de difficultés techniques avérées.

Tout local doit justifier d'une superficie minimale de 10 m².

Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la SDP est inférieure à 1 000 m² et/ou la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 m, un seul local de 10 m² à rez-de-chaussée (intégré ou non à la construction) doit être réalisé pour le stationnement des vélos et poussettes. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain-pied et être majoritairement abrités. Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 250 m² SDP, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les vélos et les poussettes.

b) Commerce, et artisanat : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur localisation et de leurs utilisateurs. Un local spécifique est requis dans tous les cas. La capacité de ce local doit être justifiée.

c) Hébergement hôtelier : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé.

d) Bureaux et industrie : un local de 10 m² minimum, accessible de plein pied et majoritairement abrité, est exigé à partir de 100 m² de SP. Au-delà, un espace supplémentaire de 10 m² librement localisé à rez-de-chaussée par tranche de 1000 m² de SDP entamée est exigé.

UB 12.2. Modalités d'application des normes de stationnement VL

Les normes fixées au paragraphe UB 12.1 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

Toute tranche entamée n'est pas considérée comme tranche entière. Dans ce cas, on arrondit à la tranche entière inférieure.

Quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SP, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul exposé à l'article UB 12.2 pour chacune de ces destinations.

Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver, à l'intérieur de leur propriété, les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement et de manutention sans encombrer la voirie publique. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Toutes les places VL doivent être directement accessibles depuis les aires de manœuvre et/ou les voiries desservant les places de stationnement.

UB 12.3. Rampes d'accès aux stationnements

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement de la rue, garantisse une pente d'écoulement des eaux minimale de 2%.

Leur pente, dans les 5 premiers m, à compter de l'alignement, ne peut excéder 5%.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UB 13.1. Espaces libres

Les voies et cheminements de toute nature, réalisés à l'intérieur d'une unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie des espaces libres non bâtie.

En zone UB, en secteur UBa la superficie des espaces libres doit représenter 70% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E. **En secteur UBc la superficie des espaces libres doit représenter 80% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.**

Toutefois, au sein du secteur UBc, **pour les îlots situés au droit et/ou à l'angle** de l'avenue Jean Jaurès la superficie des espaces libres peut être ramenée à 30 % sous condition de réalisation de toiture végétalisée comprenant une hauteur de terre végétale de minimum 0,80 m sur au moins 70 % de la surface des dalles formant toiture des locaux d'activités.

En secteurs UBb la superficie des espaces libres doit représenter 50% au moins de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E. Toutefois, au sein du secteur UBc, **pour les îlots situés au droit et/ou à l'angle** de l'Avenue Jean Jaurès la superficie des espaces libres peut être ramenée à 30% sous condition de réalisation de toiture végétalisée comprenant une hauteur de terre végétale de minimum 0,80m sur au moins 70% de la surface des dalles formant toiture des locaux d'activités.

Si la profondeur moyenne de la parcelle est inférieure à 20 m, la superficie des espaces libres doit représenter 100% de la superficie des espaces situés au-delà de la bande E.

Hors secteur UBc, les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB 6 doivent, au-delà du premier mètre à partir de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, être végétalisés et comprendre au moins une épaisseur de terre de 0,30 mètre (hors accès stationnement et espaces communs).

Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

UB 13.2. Pleine terre

UB 13.2.1. Règle générale

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 60% de la superficie de l'espace libre non bâti.

Les espaces libres générés par le retrait en application de l'article UB.6 doivent, dans le premier mètre à compter de la voie publique, privée ou de l'emprise publique, être traités en jardin de pleine terre (hors accès stationnement et espaces communs).

UB 13.2.2. Cas particuliers

- a) Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.
- b) En secteur UB a, les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % de la superficie de l'espace non bâti.
- c) Dans le cas de la création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, la totalité des emprises non autorisées à la construction doit être traitée en jardin de pleine terre.
- d) En secteurs UBb et UBc, et sauf dans le visé au paragraphe e) ci-après les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de l'espace non bâti.
- e) En secteur UBc le long **et à l'angle** de l'Avenue Jean Jaurès les espaces libres induits par le retrait en rez de chaussée ne sont pas concernés par une obligation de traitement en pleine terre.

UB 13.3. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de gabarit équivalent ou adapté à la taille de l'unité foncière.

Un arbre de grand développement au moins doit être planté pour 100 m² d'espace libre non bâti.

Les parkings de plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de moyen à grand développement pour 4 places.

Sur les parkings, des protections adaptées doivent être prévues pour les arbres.

Le développement des arbres correspondra aux catégories suivantes :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.

Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article non réglementé