NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

LIGNE 15 : PONT DE SÈVRES < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

LIGNE 15 OUEST
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Été 2015

PIÈCE **I.1.7**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Asnières-sur-Seine

Sommaire

1 Préambule 5

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme 9

2.1 La mise en compatibilité 11
2.1.1 Définition 11
2.1.2 Champ d'application 11
2.1.3 Objet 11
2.2 Le déroulement de la procédure 11
2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité 12
2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité 12
2.4.1 Article L. 123-14 12
2.4.2 Article L. 123-14-2 12
2.4.3 Article R. 123-23-1 13
2.4.4 Autres dispositions 13
2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité 13

3 Présentation générale du projet et de son contexte 15

3.1 Le contexte administratif du projet 17
3.1.1 Généralités 17
3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92) 17
3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique 17
3.2.1 Le programme d'ensemble 17
3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel 19
3.2.3 Présentation technique du projet 20
3.2.4 Présentation du projet sur la ville d'Asnières-sur-Seine 21

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 23

4.1 Les documents supra-communaux 25
4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 25
4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 25
4.2 Le PLU en vigueur 25
4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées 25
4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage 27
4.2.3 Les contraintes réglementaires 27
4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 27
4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement 27
4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné 28
4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité 28
4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet 28
4.3.3 Evolutions du règlement induites par le projet 28

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 35

A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1. Extrait du règlement en vigueur
B2. Extrait du règlement mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE, dans les Hauts-de-Seine, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, *« a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation »*.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1er octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune d'ASNIERES-SUR-SEINE ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2006.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification simplifiée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013.

Ainsi, le document d'urbanisme d'ASNIERES-SUR-SEINE ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 *« relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain »* (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant *« Engagement National pour l'Environnement »*, instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Nota : Une modification du PLU sera lancée en janvier 2015. Ce document devrait être approuvé en fin 2015.

La ville d'ASNIERES-SUR-SEINE ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes[1], compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France**.

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
  - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 110 x 30 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
  - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.
- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de ASNIERES-SUR-SEINE. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un ***examen conjoint*** *de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par ***l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État****.*

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE.

[1] *Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».*

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23-1 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n° 87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de *« fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »*,

- permettant de *« fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise »*.

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation de la loi ALUR a modifié le contenu de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5, 7° visant à protéger des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont désormais codifiés au III-2e du même article. Dans un souci de lisibilité à l'égard des documents d'urbanisme concernés, la référence à l'ancien article L. 123-1-5, 7° est conservée dans les présents dossiers.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

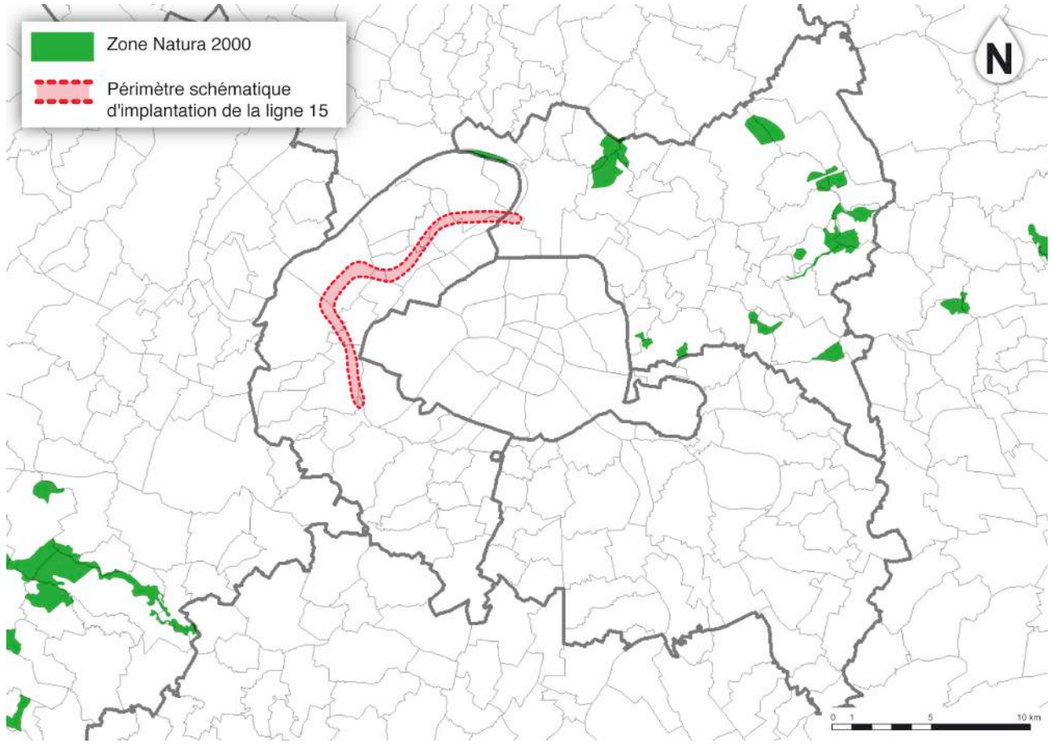
La commune d'ASNIERES-SUR-SEINE ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

A l'exception de la commune de L'Ile-Saint-Denis, les communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000. En effet, la commune de L'Ile-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Ile-Saint-Denis, appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013.

Le département des Hauts-de-Seine, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000.

Le site Natura 2000 des Yvelines le plus proche, est situé à plus de 15 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, du site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Dans le département des Seine-Saint-Denis, les entités de la Zone de Protection Spéciale « sites de Seine-Saint-Denis » autres que Parc départemental de L'Ile-Saint-Denis les plus proches sont situées à plus de 4 km du secteur d'implantation du projet (Parc Georges Valbon).



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France (source : DRIEE Ile de France)

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « *III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration*. »

La mise en compatibilité du PLU d'ASNIERES-SUR-SEINE ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gare et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU d'ASNIERES-SUR-SEINE s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs déjà densément urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU d'ASNIERES-SUR-SEINE n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, traverse **11 communes** toutes dotées d'un POS ou PLU. Neuf d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, du Sud au Nord :

- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (8 Plans Locaux d'Urbanisme).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : une commune (un Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, la commune de Saint-Cloud est également couverte par le **SCoT des Coteaux et Val-de-Seine**. Celle de l'Ile-Saint-Denis est incluse dans le **SCoT de Plaine Commune**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)

Dans le département des Hauts-de-Seine, 9 communes sont concernées par le projet.

Sur ces neuf communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, toutes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Suresnes n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

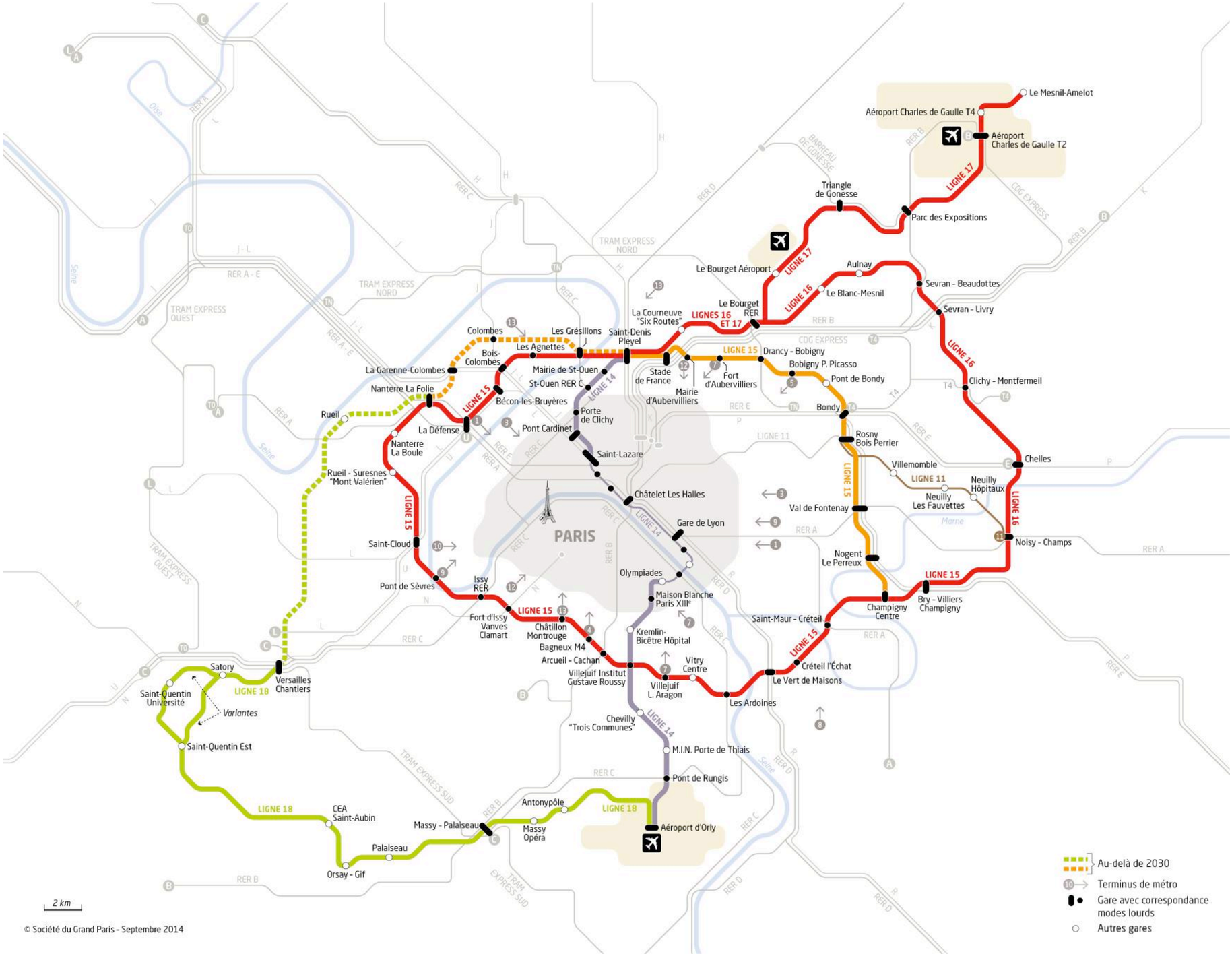
3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17)**, « bleue »** (Ligne 14) et **« verte »** (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- **le réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

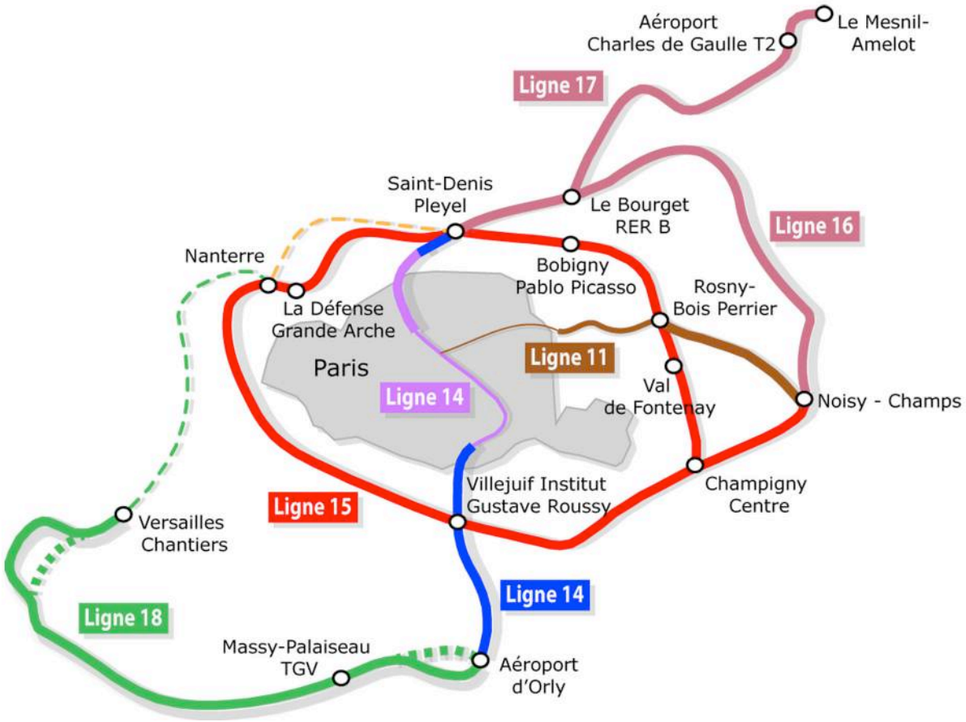
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le tronçon objet de la présente enquête publique relie 9 gares nouvelles entre les gares de « Pont de Sèvres » et « Saint-Denis Pleyel ». Le projet représente environ 20,3 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain.

Du Sud-Ouest au Nord-Est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Saint-Cloud
Rueil - Suresnes « Mont Valérien »
Nanterre La Boule
Nanterre La Folie
La Défense
Bécon-les-Bruyères
Bois-Colombes
Les Agnettes
Les Grésillons

A terme, toutes les gares de la future ligne seront en correspondance avec des lignes de métro, RER, tramway et Transilien, à l'exception du secteur du Mont Valérien à Rueil Malmaison et Suresnes qui hébergera une gare nouvelle. Ainsi, sept de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; la gare de « Nanterre La Boule » sera également en correspondance avec le futur prolongement du tramway T1 depuis Asnières-sur-Seine et Gennevilliers.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 m et d'une longueur de 108 m, sur roulement fer, avec une capacité d'environ 1 000 places par rame.

A la réalisation du tunnel et des nouvelles gares s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : entre les gares de Saint-Cloud Transilien et Saint-Denis Pleyel, le niveau du rail évolue en moyenne entre 16 m et 40 m au-dessous du niveau du terrain naturel. A l'est, entre les deux bras de la Seine, à L'Ile-Saint-Denis, le tunnel atteint un point bas localisé à une profondeur de 48 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 m environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol, à l'intérieur d'une enceinte de parois moulées. Leur profondeur peut varier de 25 à 30 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage.

Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

Dans le cas de la Ligne 15 Ouest, les tunneliers utilisés seront à pression de terre, les terrains rencontrés étant essentiellement marneux ou en calcaire. De plus, les tunneliers à pression de terre sont plus adaptés au franchissement des parois moulées en entrée et sortie des gares.

En l'état actuel des études, deux puits d'entrée de tunneliers servant au montage des tunneliers, puis à la logistique de leur fonctionnement, sont aménagés pour la réalisation du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau Grand Paris Express. Deux ouvrages permettront la sortie des tunneliers.

3.2.3.2 Les gares

La profondeur des gares sur ce tronçon est importante (entre 23 et 38 m de profondeur des quais), principalement à cause de la topographie et du type de zone traversée, le milieu urbain dense de la petite couronne. Cette conception permet de limiter les impacts du tunnel sur le bâti en surface. Par ailleurs, plusieurs ouvrages et réseaux souterrains existants (tunnels du RER et du métro, réseau du SIAAP) contraignent le passage du tunnel et imposent une profondeur plus importante pour éviter les interférences.

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 110 x 30 m en moyenne (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes, etc.) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions règlementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de deux ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m^2 en cas de circulation possible, 20 m^2 lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les accès aux ouvrages d'épuisement devront être réalisés entre chaque gare.

Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m^2, sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, les postes de redressement sont intégrés dans les espaces des gares et sur le domaine public. Lorsque les espaces gares ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux de 150 m² situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1). Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville d'Asnières-sur-Seine

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire communal d'ASNIERES-SUR-SEINE en trois sections distinctes, l'une à l'Ouest, la deuxième au Nord et enfin la dernière à l'Est de la commune, ce qui représente une longueur totale de **1,5 km** environ. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris traverse du Sud au Nord le secteur Ouest du quartier Bécon (secteur d'immeuble de logements collectifs puis d'habitat pavillonnaire dense).

- Elle traverse ensuite au Nord de la commune, le quartier Haut d'Asnières d'Ouest en Est, sous le lycée et collège Auguste Renoir.

- L'infrastructure de transport en tunnel reprend son tracé au Nord-Est du quartier des Grésillons où elle traverse une zone d'activité.

Le territoire est également concerné par l'implantation d'un ouvrage technique annexe à proximité de la rue Jeanne d'Arc.

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville d'ASNIERES-SUR-SEINE ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d'ASNIERES-SUR-SEINE sur une longueur totale d'environ **1,5 km.**

Rappelons que le territoire est concerné à double titre par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe à proximité du lycée Auguste Renoir.

Le tracé est implanté sur cinq zones urbaines distinctes du PLU de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE.

4.2.1.1 La zone UA

La zone UA est traversée à plusieurs reprises par l'infrastructure courante souterraine :

- Une première section au Sud-Ouest du quartier Bécon.
- Les deuxième et troisième sections se situent au Sud du quartier Haut d'Asnières. A l'Ouest en limite communale de Bois-Colombes pour l'une et à l'Est en limite communale de Gennevilliers pour l'autre.

D'autre part, un ouvrage technique annexe viendra s'implanter en partie sur cette zone à proximité du lycée Auguste Renoir.

Selon le règlement d'Urbanisme, la zone UA *« regroupe les secteur dits de « centre ville ». Elle se caractérise par **une mixité des fonctions et une forme urbaine dense** présentant des hauteurs et des volumes importants implantés le plus souvent à l'alignement. (…) »*

4.2.1.2 La zone UD

La zone UD est traversée par le tracé en tunnel en deux sections :

- La première section au Nord du quartier Bécon.
- La deuxième au Sud du quartier Haut Asnières sous le lycée et collège Auguste Renoir.

D'autre part, un ouvrage technique annexe viendra s'implanter en partie sur cette zone à proximité du lycée Auguste Renoir.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UD *« regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieurs desquels la **forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire**. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti et sa qualité que dans la taille des terrains. (…) ».*

4.2.1.3 La zone UL

La zone UL est concernée par l'infrastructure de transport en souterrain en limite Nord du quartier les Grésillons.

La zone UL correspond à La Seine et aux emprises ferroviaires du RER.

4.2.1.4 Le secteur UPjb de la zone UPj

La zone UPj est uniquement concernée pour le secteur UPjb en limite Nord du quartier les Grésillons. Elle est simplement concernée par l'infrastructure de transport en souterrain.

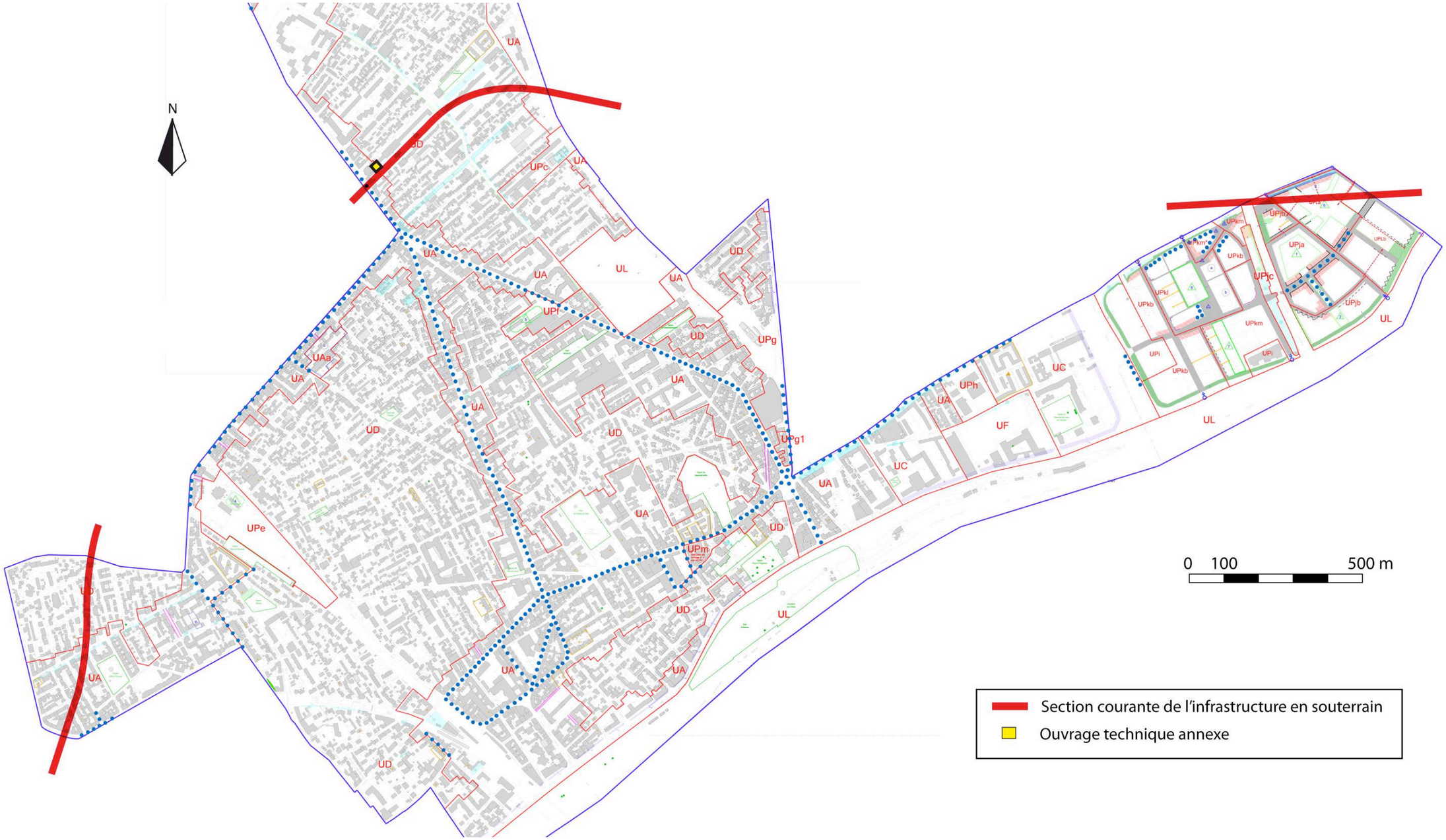
Le Règlement d'Urbanisme indique *« UPjb : **secteur de bureaux et logements** (…) ».*

4.2.1.5 Les secteurs UPLa et UPLb de la zone UPL

La zone urbaine UPL traversée par le tracé en souterrain se situe à l'Est du territoire communal dans le quartier les Grésillons, limitrophe avec la commune de Gennevilliers.

Il s'agit d'une zone qui correspond *« à une **zone de renouvellement urbain à destination mixte** d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur les anciennes emprises industrielles PSA, au Sud-Est de la commune ».*

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE D'ASNIERES-SUR-SEINE FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous plusieurs emplacements réservés sans les remettre en cause. Il s'agit :

- Des emplacements réservés n°3 ayant pour objet *« élargissement de l'avenue Faidherbe (RD 11) à 16 m »* et n°4 *« élargissement de l'avenue des Grésillons (RD 9) à 28 puis 20 m »* au bénéfice du département des Hauts-de-Seine.
- De l'emplacement réservé n°28 *« élargissement – rue du Ménil »* dont le bénéficiaire est la commune d'ASNIERES-SUR-SEINE.
- De l'emplacement réservé n°19 « élargissement de la voie à 15 mètres - Rue Emile Zola » dont le bénéficiaire est la commune d'ASNIERES-SUR-SEINE.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces emplacements réservés, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.

De plus, le tracé traverse plusieurs autres éléments figurant au plan de zonage :

- Au Nord de la commune, en zone UA, avenue d'Argenteuil, le tracé traverse un linéaire de « *rez-de-chaussées à vocation commerciale ou artisanale imposée* ».
- Au Nord de la commune, en zone UD, le long de la rue du Mesnil, le tracé traverse un linéaire de *« plantations à réaliser et espaces verts à créer ».*
- A l'Est de la commune, en zone UPjb le projet est implanté sous la *« localisation des carrefours et accès routiers »* conformément à l'article L. 123-2c du Code de L'Urbanisme.
- A l'Est de la commune, en zone UPL, le tracé traverse :
  - une marge de recul de 5 m par rapport à la rue des Grésillons
  - des implantations à l'alignement
  - une zone d'implantation des commerces
  - un espace vert public (conformément à l'article L. 123-2c du Code de l'Urbanisme)
  - des principes de vue à conserver

Toutefois, le projet intégralement en souterrain sur ces sections ne remet pas en cause ces dispositions applicables en surface.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Périmètres de protection de monuments historiques inscrits :
  - Bâtiment en totalité du dépôt SNCF (ancien embarcadère du Champs de Mars) situé à la station de « Bois-Colombes », inscrit en date du 13 aout 1985
  - Centre sportif municipal de Saint-Ouen et bâtiment B situé sur l'île de Vannes sur la commune de L'Ile-Saint-Denis, inscrit en date du 23 avril 2007
- Câble électrique souterrain à 63 KV (EDF).
- Câble électrique souterrain 225 KV (EDF).
- Pipeline TRAPIL.
- Emissaire (assainissement) : Clichy Achères Branche d'Argenteuil D 4000 et Aqueduc d'Achères Ø 3000.
- Zone de dégagement de l'aérodrome du Bourget.
- Zone de dégagement radioélectrique.
- Câble PTT / TRN.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour l'ouvrage technique annexe les servitudes de surface sont également à prendre en compte.

Le projet est, en outre concerné, en partie par **le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine** approuvé le 9 janvier 2004. Deux sections courantes de l'infrastructure en souterrain sont concernées : l'une au Sud-Est du quartier des Hauts d'Asnières, classée en « zone B – Centre urbain » et l'autre à l'Est du quartier des Grésillons, en « zone C – Zone urbaine dense ».

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions de ces documents qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le dernier thème du PADD *« La ville et ses secteurs de projets »* définit l'orientation 16 *« Accompagner la réalisation de projet de transport en commun ».*

Cette orientation générale vise l'ensemble des projets de transport en commun. En tout état de cause, sans être mentionné explicitement dans le PADD, le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD. Il ne remet donc pas en cause le PADD de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE, qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Parmi les Orientations Particulières d'Aménagement relatives à certains secteurs du territoire communal, seule l'orientation n°9.1 *« ZAC Asnières Bords de Seine »* est concernée par le projet.

Toutefois, le projet, intégralement en souterrain sur cette section, ne remet pas en cause cette orientation. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur d'ASNIERES-SUR-SEINE au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux ***« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*** **dont font partie le projet et ses différentes composantes**. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. Le PLU d'ASNIERES-SUR-SEINE ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document, à la fin du chapitre *« IV-1 –Evolution des documents d'urbanisme »* :

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 15 OUEST DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

*Le **rapport de présentation** a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.*

*Les **documents graphiques** et le **règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :*

- *L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;*
- *L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;*
- *L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;*
- *L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.*

4.3.3 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
  - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
  - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes[1], c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
  - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
  - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  - L'article 9 « Emprise au sol ».
  - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
  - L'article 12 « Stationnement ».
  - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

4.3.3.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes.

4.3.3.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 6, 7, 9 et 13

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les ouvrages techniques annexes**.

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles**. Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces quatre articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires[2], les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.
- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.
- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

4.3.3.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10** : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.
- **Article 12** : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

  Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

[1] *Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.*

[2] *Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »* (aucune mention dans l'annexe « définitions », ni dans les articles 1 et 2). **Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.** Toutefois, le règlement comporte dans son introduction un paragraphe concernant les ouvrages techniques : *« Ouvrages techniques* *Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques. »* **Cette disposition autorise les ouvrages techniques dans toutes les zones du règlement, auxquels peuvent s'apparenter les ouvrages techniques annexes du projet puisque la liste d'exemples citée n'est pas close.**	/
Zone UA	
Les articles UA 1, 2, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UA 6 indique notamment : *« 6-1 Règle générale :* *En l'absence de repères spécifiques mentionnés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.* *6-2 Règles particulières : (…)* *6-2-2 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un pan coupé est possible mais non obligatoire.* *6-2-3 : Des retraits ponctuels peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou se raccrocher au bâtiment voisin. Par ailleurs, la construction peut s'implanter dans la continuité des constructions existantes immédiatement riveraines »* Malgré les assouplissements accordés aux CINASPIC par l'alinéa 6-2-3, les dispositions arrêtées par l'alinéa 6-2-2 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'alinéa « 6-2 règles particulières » est la suivante :** « *6-2-8 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.* »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UA (suite)	
L'article UA 7 indique notamment : *« 7-1 Règles générales :* *7-1-1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.* *Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.* *7-1-2 : Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions visées ci-après peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.* *Les constructions autorisées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur sont les suivantes :* *- les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou aux services publics ;* *- (…)* *Si la construction s'implante en retrait la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres. »* Les dispositions arrêtées par l'article UA 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'alinéa « 7-2 règles particulières » est la suivante :** *« 7-2-4 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*
L'article UA 12 indique : *« 12-1 Prescriptions en matière de stationnement :* *Lors de toute opération de construction, d'extension supérieure à 60 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins : (…)* *Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :* *- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. »* Les dispositions de l'article UA 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet. **Cette première partie de l'article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** Toutefois, l'article UA 12 indique également : *« 12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles : (…)* *La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. »* Cette disposition peut s'avérer incompatible pour les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**L'alinéa 12-4 est complété de la manière suivante :** *« La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement dédiées aux vélos et poussettes doit être estimé en fonction des besoins de la construction. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UD	
Les articles UD 1, 2, 6, 9, 10, et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UD 7 indique notamment : *« 7-1 Règle générale :* *7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du PLU et terrain issu d'un regroupement de parcelles :* *- si le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la construction, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la rue ;* *- si le terrain présente une largeur supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à la rue ;* *- si le terrain présente une largeur supérieure à 15 mètres, la construction s'implante en retrait des limites séparatives.* *Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies (y compris s'il s'agit de voies privées), il convient de choisir pour le calcul de la largeur, la voie la moins pénalisante.* *A l'exception des cas visés au 7-2-5, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.* *7-1-2 Terrain issu d'une division après la date d'approbation du PLU :* *La construction s'implante en retrait des limites séparatives.* *7-1-3 Modalités de calcul du retrait :* *Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues au sens du présent règlement (voir définition en annexe) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (…)* *7-2 Règles particulières:* *7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.* *(…) »* Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'alinéa « 7-2 règles particulières » est la suivante :** *« 7-2-8 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UD (suite)	
L'article UD 12 indique : *« 12-1 Prescriptions en matière de stationnement :* *(…) Lors de toute opération de construction, d'extension supérieure à 60 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins : (…)* *Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :* *· En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. »* Les dispositions de l'article 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet. **Cette première partie de l'article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** Toutefois, l'article UD 12 indique également : *« 12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles : (…)* *La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs). »* Cette disposition peut s'avérer incompatible pour les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**L'alinéa 12-4 est complété de la manière suivante :** *« La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance etsportifs). Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement dédié aux vélos et poussettes doit être estimé en fonction des besoins de la construction. »*
Zone UL	
Les articles UL 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UPj, secteur UPjb	
Les articles UPj 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UPL, secteur UPLa, UPLb	
Les articles UPL 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/

5 Extraits des documents d’urbanisme de la commune

A1. Rapport de présentation
Document en vigueur

Extrait

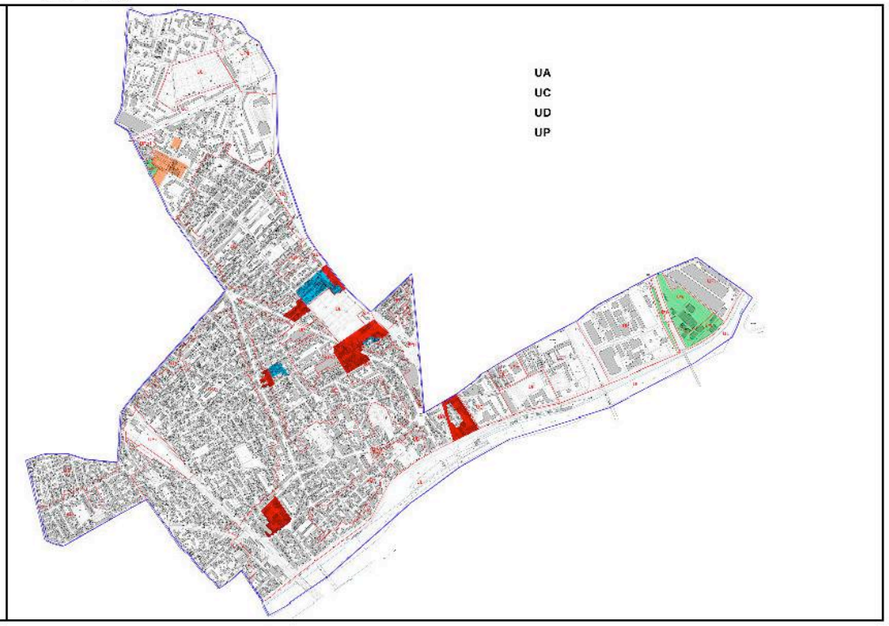
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Asnières-sur-Seine

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2006
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013

LES ZAC

Les ZAC

Le PLU



Le POS comportait 8 ZAC, seule la ZAC des Bords de Seine créée en 2004 est conservée, les autres ont été supprimées.
Les anciennes ZAC : ZAC ARGENTEUIL ALMA, ZAC VOLTAIRE-MENIL, ZAC MENIL, ZAC PARFUMERIE, ZAC STATION, ZAC SCHEURER-KESTNER, ZAC METRO, sont identifiées par le PADD comme des secteurs stables dont il convient de prendre en compte les formes et les fonctions urbaines. A l'échéance du PLU ces secteurs ne doivent pas connaître d'évolution significative. Les secteurs concernés sont donc classés en zone UA, UC ou UD en fonction de la forme urbaine la mieux adaptée.
La ZAC des Bords de Seine a donné lieu à une révision simplifiée du POS en 2005 préalablement à l'arrêt du projet de PLU en conséquence, les dispositions du POS sont reprises dans le PLU.

A2. Rapport de présentation
Document mis en compatibilité

Extrait

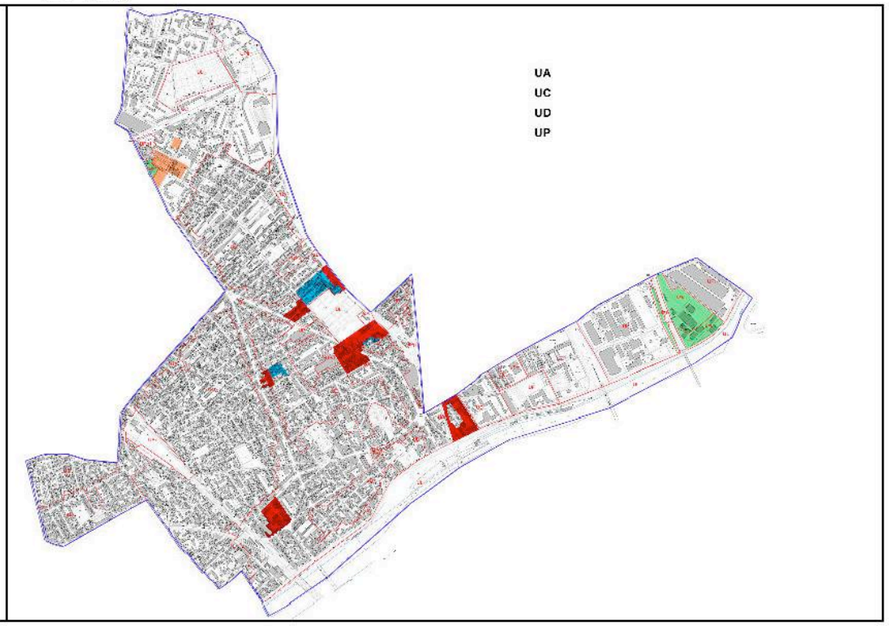
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Asnières-sur-Seine

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2006
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013

LES ZAC

Les ZAC

Le PLU



Le POS comportait 8 ZAC, seule la ZAC des Bords de Seine créée en 2004 est conservée, les autres ont été supprimées.
Les anciennes ZAC : ZAC ARGENTEUIL ALMA, ZAC VOLTAIRE-MENIL, ZAC MENIL, ZAC PARFUMERIE, ZAC STATION, ZAC SCHEURER-KESTNER, ZAC METRO, sont identifiées par le PADD comme des secteurs stables dont il convient de prendre en compte les formes et les fonctions urbaines. A l'échéance du PLU ces secteurs ne doivent pas connaître d'évolution significative. Les secteurs concernés sont donc classés en zone UA, UC ou UD en fonction de la forme urbaine la mieux adaptée.
La ZAC des Bords de Seine a donné lieu à une révision simplifiée du POS en 2005 préalablement à l'arrêt du projet de PLU en conséquence, les dispositions du POS sont reprises dans le PLU.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 15 OUEST DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

B1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Asnières-sur-Seine

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2006
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone regroupe les secteurs dits de « centre-ville ». Elle se caractérise par une mixité des fonctions et une forme urbaine dense présentant des hauteurs et des volumes importants implantés le plus souvent à l'alignement. L'objectif retenu dans le cadre du PLU est de préserver cette mixité en évitant une densification supplémentaire du tissu. Toutefois les dispositions réglementaires favorisent la requalification du tissu urbain et le traitement des dents creuses en particulier en bordure des grands axes.
L'occupation commerciale et artisanale des rez-de-chaussée des rues les plus commerçantes est conservée et les possibilités de construction seront strictement limitées par la mise en place de prescriptions réglementaires calquées sur les formes urbaines existantes actuellement.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».

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

2-1 : En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération de construction d'une surface égale ou supérieure à 2500 m² de plancher à destination de logements, doit comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-2 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

2-2-1 : dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
2-2-2 : elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

2-3-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
2-3-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-3-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2-7 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur.
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

* 4-4-1 A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
* Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage spécifique des ordures ménagères. Dans le cas où le local comprend plusieurs cellules commerciales au sein d'une même opération, les locaux encombrants peuvent être mutualisés.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble < ou = 4 logements	4,5 m²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m²

logements	
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

* 4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également en vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L 123-1-8°et L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

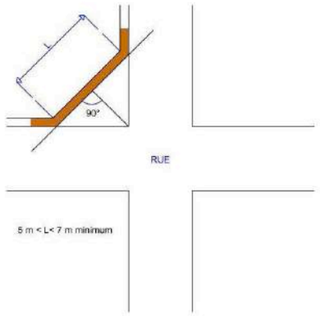
6-1 Règle générale :

En l'absence de repères spécifiques mentionnés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

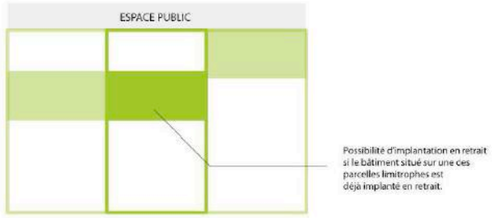
6-2-1: Voies et emprises publiques de faible largeur : lorsque sur le document graphique figure une indication imposant un recul, les constructions en superstructure doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

6-2-2 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un pan coupé est possible mais non obligatoire.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-3 : Des retraits ponctuels peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou se raccrocher au bâtiment voisin.
Par ailleurs, la construction peut s'implanter dans la continuité des constructions existantes immédiatement riveraines.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-4: Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6-2-5: Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article UA.11. ainsi qu'aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
  - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
  - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
  - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.

- pour les constructions neuves :
  - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre,
  - la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

6-2-6 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

6-2-7 : Dans le cas d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

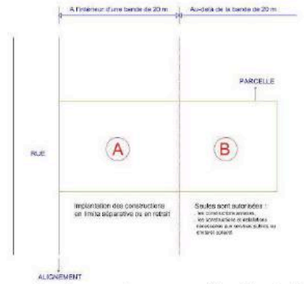
7-1-1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

7-1-2 : Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions visées ci-après peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Les constructions autorisées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur sont les suivantes :

- les constructions annexes (voir définition en annexe du présent règlement) ;
- les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou aux services publics ;
- La reconstruction à emprise égale des bâtiments à usage commercial et artisanal ;
- La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006) dans le respect des dispositions du 10-3-6 de l'article UA10.

Les autres constructions et installations sont interdites.

Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.



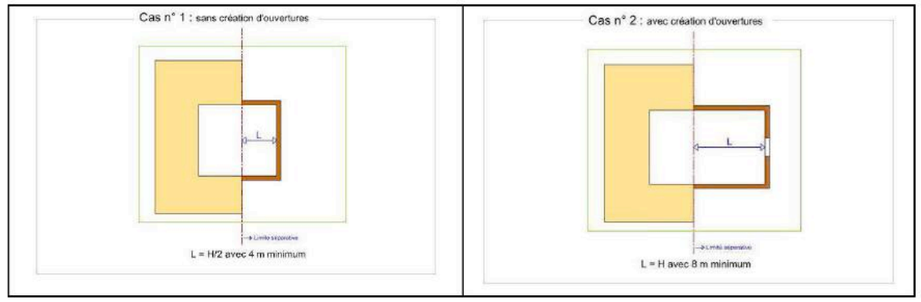
Les dessins ont un caractère illustratif.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte ou non à la circulation publique ou lorsque la limite séparative se situe dans l'axe d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article UA6 du présent règlement. Dans ce cas, les dispositions fixées à l'article 6 s'appliquent à partir de cette limite séparative formant limite avec la voie privée ou de la limite privative hors emprise de la voie privée ou de la servitude de passage.

7-2-2 : Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas le retrait minimum fixé au 7-1, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucune ouverture créant une vue ne peut être réalisée sur la façade en vis-à-vis de la limite séparative ;
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8m.



Les dessins ont un caractère illustratif.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 14 février 2013).

Rappel :
En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation …) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

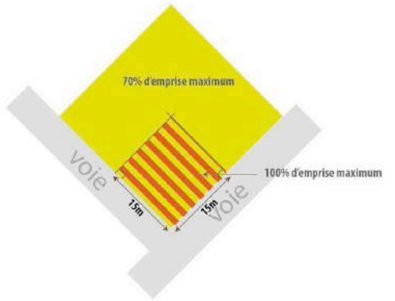
L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées aux opérations de voirie publique.

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : L'emprise pourra excéder 70% dans les cas de reconstruction de bâtiments à usage commercial et/ou artisanal qui disposaient d'une emprise supérieure à 70% dans la limite de l'emprise existante avant la date d'approbation du PLU.

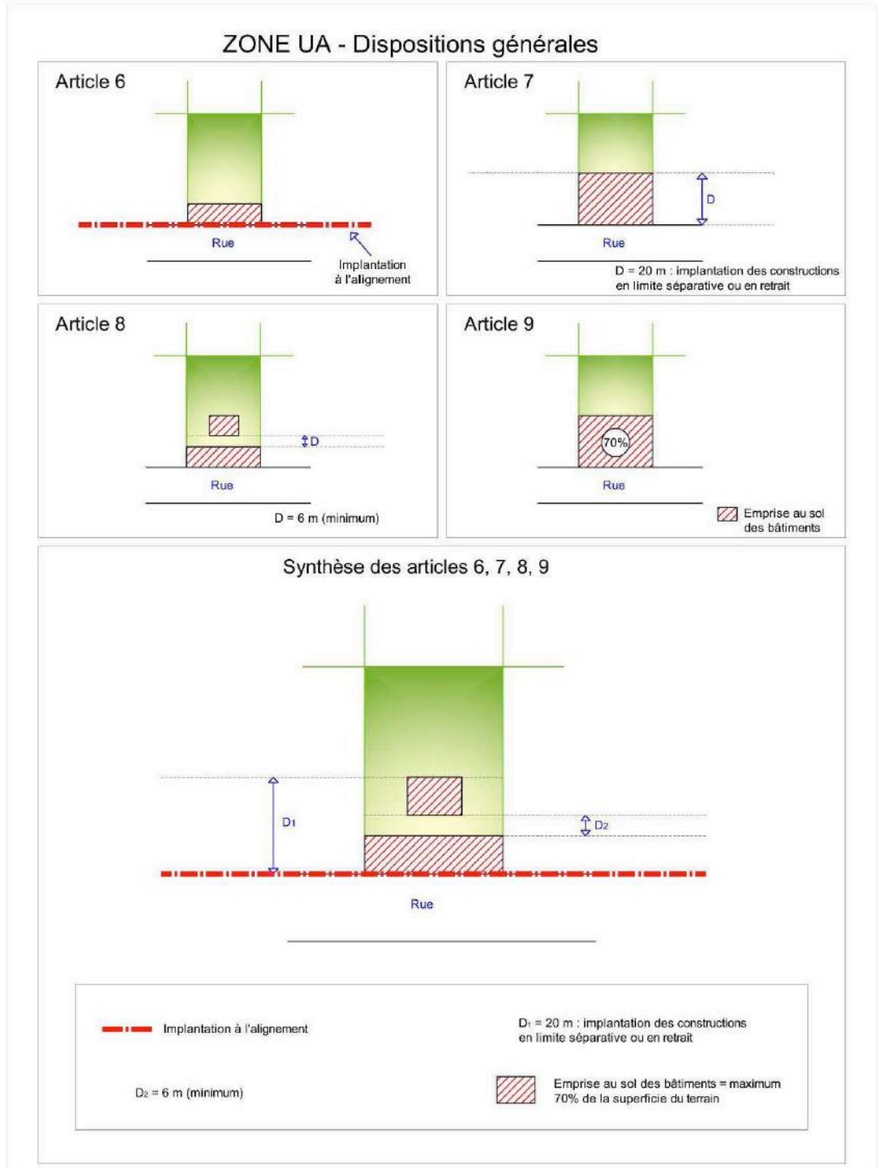
9-2-2 : L'emprise pourra en outre atteindre 100 % de la superficie du terrain :

- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics
- lorsque le terrain est bordé en tout ou partie par 2 voies éloignées de moins de 20 mètres ;
- lorsque le terrain fait moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie ;
- pour les terrains d'angle dans la limite d'un linéaire de 15 mètres.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

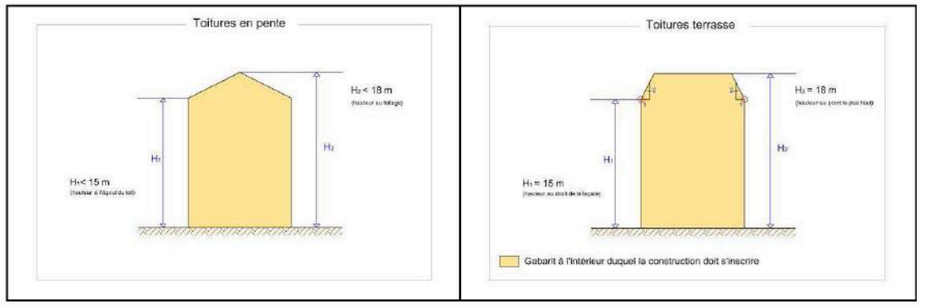
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des gardes corps. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales :

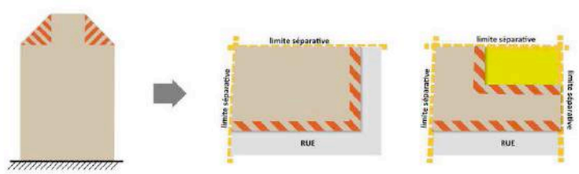
10-2-1 Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues. Les rez-de-chaussée devront disposer d'une hauteur minimale de 3 mètres.

10-2-2 Dans le secteur UAa :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

10-2-3 Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 15 mètres au droit de la façade et 18 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et des gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 15 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 18 mètres (voir croquis). Les rez-de-chaussée devront disposer d'une hauteur minimale de 3 mètres.



Les dessins ont un caractère illustratif.



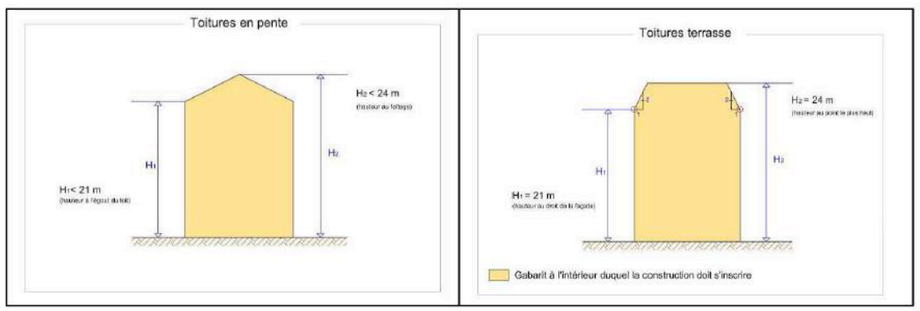
Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la rue des Bas les règles ci–après sont applicables :

Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

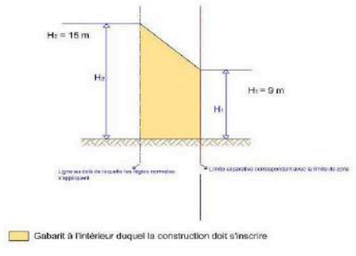
Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 21 mètres au droit de la façade et 24 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 21 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 24 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-2 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

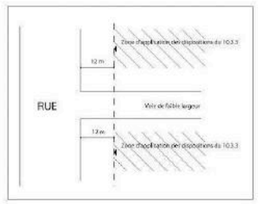
- une horizontale d'une hauteur de 9 mètres,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale plafond de 15 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-3 : Voies et emprises publiques de faible largeur : lorsque sur le document graphique figure une indication imposant un recul, les constructions en superstructure doivent respecter dans une profondeur de 10 mètres comptée à partir de l'alignement, les règles de hauteur suivantes :

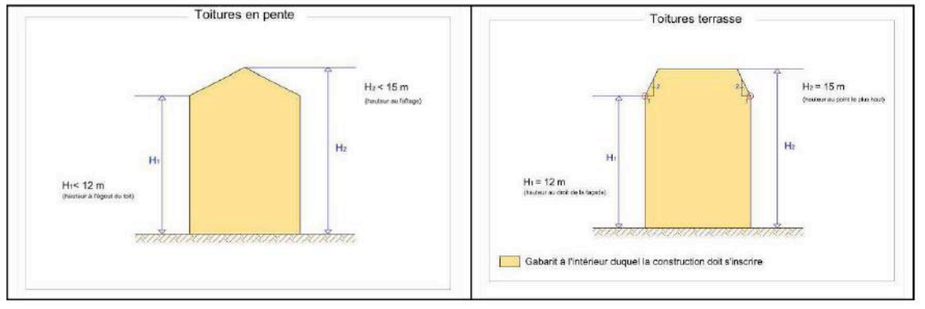
Les dispositions ci-après ne s'imposent qu'au-delà d'une distance de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la rue sur laquelle se raccroche la voie ou l'emprise de faible largeur.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres au droit de la façade et 15 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 12 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 15 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-4 : La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres en limite séparative.

10-3-5 : La hauteur des constructions visées au 9-2-1 et implantées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UA7 est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

10-3-6 : La hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006) implantées au-delà de la bande des 20 mètres définies au 7-1.2 de l'article UA7 est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

10-3-7 : Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

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

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.
Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux voltaïques …).

La toiture des constructions visées au 9-2-1 et implantées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UA7 doit être plate et végétalisée.

11-3 Les façades :

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Règlement du PLU d'Asnières-sur-Seine - Zone UA

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

11-8 Les édicules et gaines techniques :

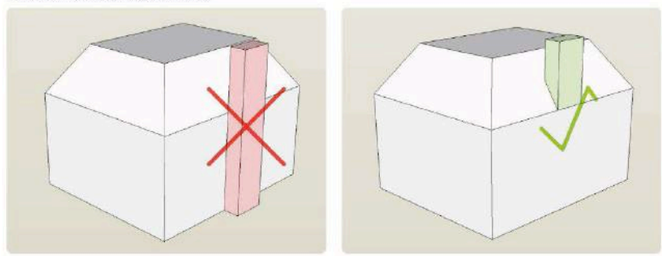
Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

Les cheminées doivent être intégrées dans la structure du bâtiment ou intégration architecturale et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Schéma d'implantation des cheminées :



Les dessins ont un caractère illustratif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti et sa qualité que dans la taille des terrains. Pour autant l'objectif principal de cette zone et du règlement qui s'y rattache est de conforter la forme urbaine d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de rendre possible l'évolution pour inciter à la protection du bâti de qualité, de favoriser la réhabilitation du bâti plus modeste ou son renouvellement, et enfin pour permettre des évolutions modérées pour répondre aux besoins des habitants.

I – Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition de respecter de manière individuelle ou cumulative l'une, l'autre, deux ou les trois dispositions suivantes :

2-1-1 : respecter les dispositions des articles 3 à 14 ;
2-1-2 : consister en une extension limitée et comporter une création de surface de plancher inférieure ou égale à 25 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006). La création peut se faire en une ou plusieurs fois (et un ou plusieurs éléments) à condition de ne pas excéder 25 m² au total et de respecter les dispositions des articles 3 à 14. Les éventuelles démolitions générant une réduction de la surface de plancher sont à intégrer dans le calcul de la surface totale d'extension possible.
2-1-3 : consister en un aménagement dans le volume existant, une réfection de toiture (y compris sa surélévation dans la limite de 1 mètre supplémentaire à l'égout par rapport à la situation existante à la date d'approbation du PLU dans le respect des dispositions des articles 3 à 14.

2-2 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

2-2-1 : dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
2-2-2 : elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

2-3-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
2-3-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-3-3 : les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

* 4-4-1 A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
* Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage spécifique des ordures ménagères. Dans le cas où le local comprend plusieurs cellules commerciales au sein d'une même opération, les locaux encombrants peuvent être mutualisés.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble < ou = 4 logements	4,5 m²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m²
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

* 4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire

doivent être prévues sur la parcelle,, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UD 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également en vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L 123-1-8°et L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

6-1 Règle générale :

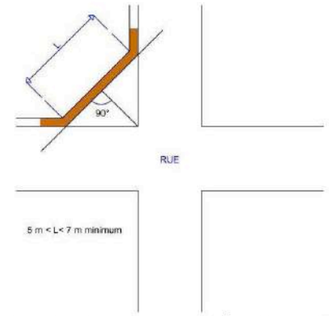
Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

6-2 Règles particulières:

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, lorsque la construction est implantée en retrait, le recul minimum n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

6-2-3 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un pan coupé est possible mais non obligatoire.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-4 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics.

6-2-5 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents.

6-2-6 Cas des terrains ne comportant pas de construction principale : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'imposent pas pour toute nouvelle construction qui peut s'implanter dans la continuité des constructions existantes immédiatement riveraines.

ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale :

7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du PLU et terrain issu d'un regroupement de parcelles :
- si le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la construction, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 15 mètres, la construction s'implante en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies (y compris s'il s'agit de voies privées), il convient de choisir pour le calcul de la largeur, la voie la moins pénalisante.
A l'exception des cas visés au 7-2-5, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

7-1-2 Terrain issu d'une division après la date d'approbation du PLU :
La construction s'implante en retrait des limites séparatives.

7-1-3 Modalités de calcul du retrait :
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues au sens du présent règlement (voir définition en annexe) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

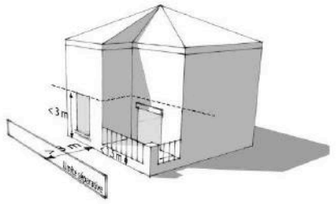
7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ou lorsque la limite séparative se situe dans l'axe d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article UD 6 du présent règlement. Dans ce cas, les dispositions fixées au 6-1 s'appliquent à partir de cette limite séparative formant limite avec la voie privée ou de la limite privative hors emprise de la voie privée ou de la servitude de passage.

7-2-4 : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain naturel.
La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel.



7-2-5 : Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 5 mètres peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction sur la limite soit inférieure ou égale à 3 mètres.

7-2-6 : Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas le retrait minimum fixé au 7-1, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, seules les ouvertures créant une vue à rez-de-chaussée ou en sous-sol sont autorisées.
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

7-2-7 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 14 février 2013).

Rappel :
En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UD 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 45 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées aux opérations de voirie publique.

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : L'emprise peut excéder 45% dans les cas de reconstruction à emprise égale de bâtiments à usage commercial ou artisanal qui disposaient d'une emprise supérieure à 45% avant l'approbation du PLU.

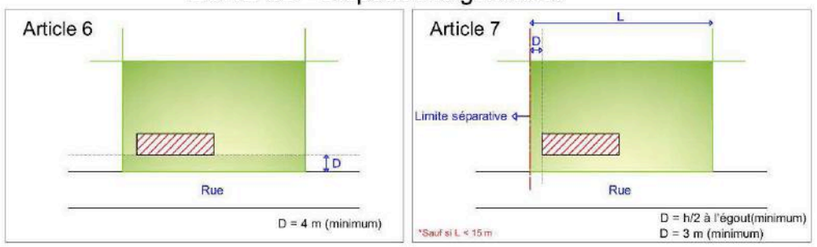
9-2-2 : Cette emprise peut atteindre 60 % de la superficie du terrain :
- pour les terrains d'angle ;
- lorsque le terrain fait moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie ;
- lorsque le terrain est bordé en tout ou partie par 2 voies éloignées de moins de 20 mètres.

9-2-3 : Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m² est toujours permise.

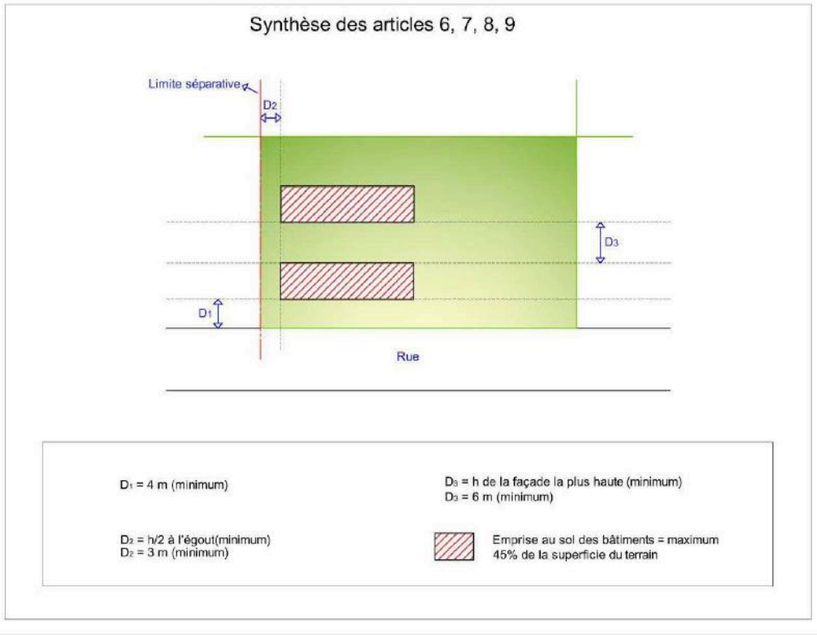
9-2-4 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ZONE UD - Dispositions générales



Synthèse des articles 6, 7, 8, 9



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des gardes corps. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion

dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.
Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performances énergétiques (capteurs solaires, panneaux voltaïques …).

11-3 Les façades :

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

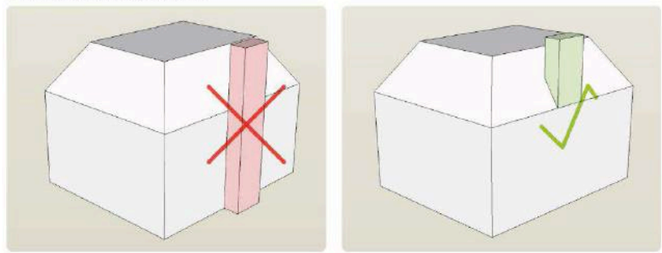
11-8 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.
Les cheminées doivent être intégrées dans la structure du bâtiment ou intégration architecturale et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Schéma d'implantation des cheminées :



Les dessins ont un caractère illustratif.

11-10 Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.
Les paraboles doivent être installées en toiture.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-12-2 : Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.
Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs)

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article R. 123-21 2° d.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.
Afin d'assurer la protection des arbres remarquables les prescriptions suivantes s'appliquent dans un rayon de 20 mètres autour du tronc de tout arbre remarquable :

- la réalisation de constructions souterraines est interdite;
- la surface du sol ne doit pas être minéralisée.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :
Les obligations ci-après ne concernent pas les aménagements dans le volume existant.
Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 60 m² de surface de plancher , ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.
Les places commandées ou doubles sont interdites.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.

Par ailleurs, pour les commerces dont la surface de plancher excède 600 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- surface de plancher inférieure à 100 m² : 1 place
- 100 m² ≤ surface de plancher ≤ 500 m² :
  1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
- 500 m² ≤ surface de plancher ≤ 1 000 m² :
  1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- surface de plancher > 1 000 m² :
  1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres
Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-dessus, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de la construction. Toutefois pour le logement, une des places exigées peut être réalisée en aérien.

- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 60 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Les règles générales s'appliquent si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

- En application des dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne peut être exigé la création de plus d'une place de stationnement par logement. La détermination du nombre de stationnements à réaliser sera fonction :
  - de la situation de la construction à proximité des gares et stations de métro,
  - des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature des sols,
  - de la typologie des logements.

- La suppression d'une place de stationnement doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.

12-3 Normes techniques :
* Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1er niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

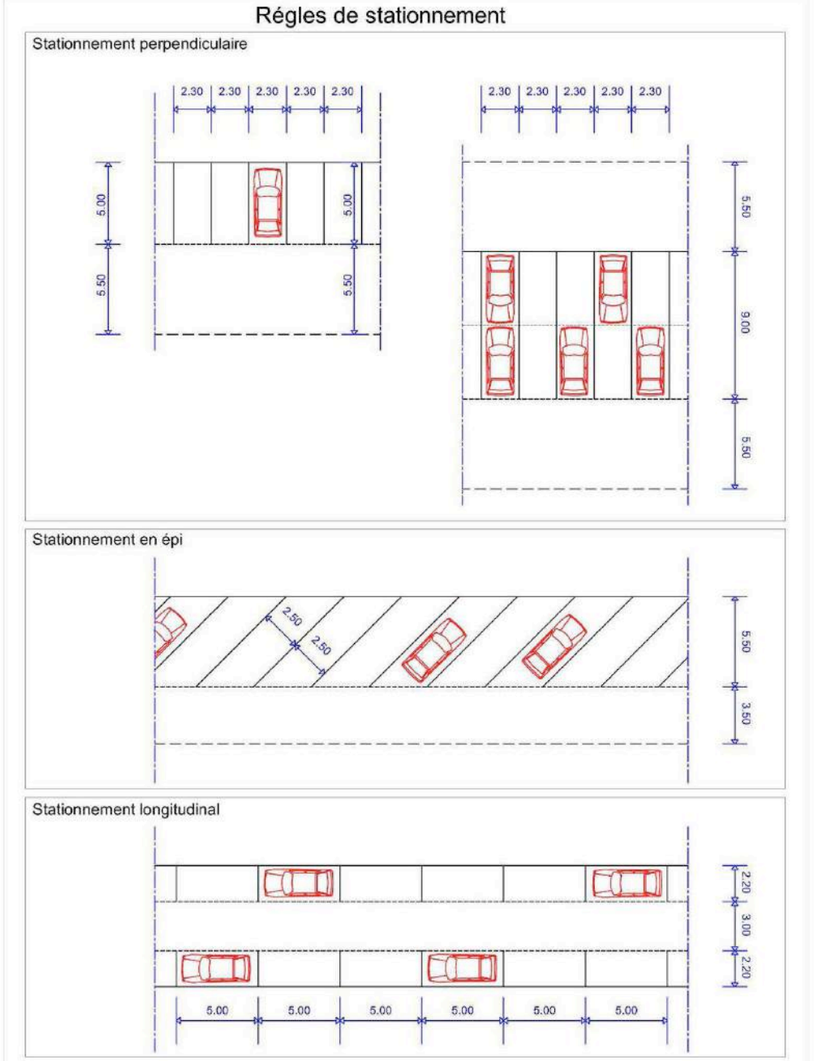
12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé :
  - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 2% de la surface de plancher et à 10m² minimum, ce ou ces locaux doivent être situés en RDC pour au moins 50% de leur surface. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à1% de la surface de plancher.

- Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé :
  - des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher. 50 % au moins de la surface doivent être situés dans la partie close et couverte des rez de chaussée. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

- La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs).

Règlement du PLU d'Asnières-sur-Seine - Zone UD



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : Lorsque figure au document graphique du règlement, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.

55% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.
Pour les constructions réalisées en application du 9-2-1 de l'article UD9 les dispositions suivantes sont applicables : 40% au moins des espaces libres de toute construction en élévation (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot…) doivent être traités en espaces verts et plantés.
Pour les constructions réalisées en application du 9-2-2 de l'article UD9 les dispositions suivantes sont applicables : 40% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.
Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.
Un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

13-2 Règles particulières :

13-2-1 : Les dispositions figurant au 13 -1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-2 : Dans le cas de terrains disposant d'une superficie inférieure à 150 m², 40% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.

13-2-3 : Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2-4 : En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

13-2-5 : Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

13-2-6 : Lorsque figure au plan de zonage une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à grand développement plantés en alignement le long de la voie, tous les 5 mètres.

13-2-7 : Espaces paysagers et boisés sur le site de l'école Chanzy : les espaces repérés sur le document graphique doivent conserver un caractère paysager et maintenir des arbres à grand développement en bordure de la rue de Chanzy.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Règles générales :
Le COS est fixé à 0,50.

14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :
- les constructions visées aux 2-1-2 et 2-1-3 ;
- les constructions à destination de commerces, bureaux et artisanat ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ;
- L'aménagement dans le volume existant à la date d'approbation du PLU d'une construction à usage de logement ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Asnières-sur-Seine

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2006
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone regroupe les secteurs dits de « centre-ville ». Elle se caractérise par une mixité des fonctions et une forme urbaine dense présentant des hauteurs et des volumes importants implantés le plus souvent à l'alignement. L'objectif retenu dans le cadre du PLU est de préserver cette mixité en évitant une densification supplémentaire du tissu. Toutefois les dispositions réglementaires favorisent la requalification du tissu urbain et le traitement des dents creuses en particulier en bordure des grands axes.
L'occupation commerciale et artisanale des rez-de-chaussée des rues les plus commerçantes est conservée et les possibilités de construction seront strictement limitées par la mise en place de prescriptions réglementaires calquées sur les formes urbaines existantes actuellement.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».

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

2-1 : En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération de construction d'une surface égale ou supérieure à 2500 m² de plancher à destination de logements, doit comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-2 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

2-2-1 : dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
2-2-2 : elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

2-3-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
2-3-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-3-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2-7 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur.
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

* 4-4-1 A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
* Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage spécifique des ordures ménagères. Dans le cas où le local comprend plusieurs cellules commerciales au sein d'une même opération, les locaux encombrants peuvent être mutualisés.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble < ou = 4 logements	4,5 m²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m²

logements	
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

* 4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également en vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L 123-1-8°et L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

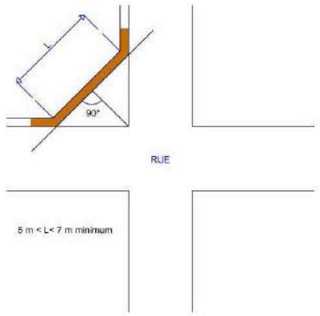
6-1 Règle générale :

En l'absence de repères spécifiques mentionnés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

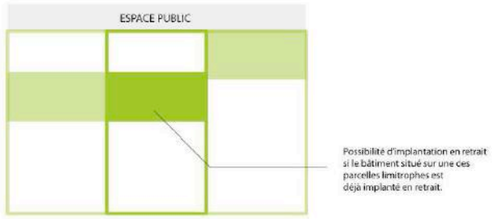
6-2-1: Voies et emprises publiques de faible largeur : lorsque sur le document graphique figure une indication imposant un recul, les constructions en superstructure doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

6-2-2 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un pan coupé est possible mais non obligatoire.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-3 : Des retraits ponctuels peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou se raccrocher au bâtiment voisin.
Par ailleurs, la construction peut s'implanter dans la continuité des constructions existantes immédiatement riveraines.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-4: Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6-2-5: Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article UA.11. ainsi qu'aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
  - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
  - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
  - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.

- pour les constructions neuves :
  - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre,
  - la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

6-2-6 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

6-2-7 : Dans le cas d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

6-2-8 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

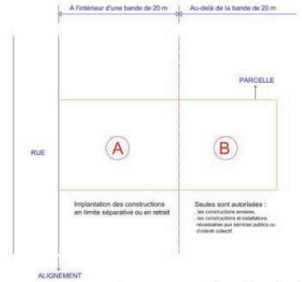
7-1-1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

7-1-2 : Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions visées ci-après peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Les constructions autorisées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur sont les suivantes :

- les constructions annexes (voir définition en annexe du présent règlement) ;
- les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou aux services publics ;
- La reconstruction à emprise égale des bâtiments à usage commercial et artisanal ;
- La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006) dans le respect des dispositions du 10-3-6 de l'article UA10.

Les autres constructions et installations sont interdites.

Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.



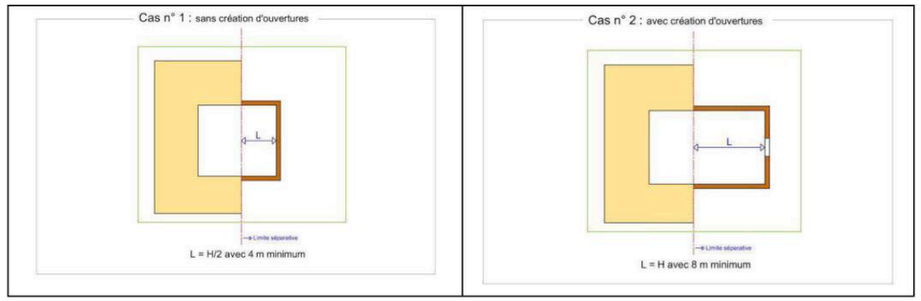
Les dessins ont un caractère illustratif.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte ou non à la circulation publique ou lorsque la limite séparative se situe dans l'axe d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article UA6 du présent règlement. Dans ce cas, les dispositions fixées à l'article 6 s'appliquent à partir de cette limite séparative formant limite avec la voie privée ou de la limite privative hors emprise de la voie privée ou de la servitude de passage.

7-2-2 : Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas le retrait minimum fixé au 7-1, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucune ouverture créant une vue ne peut être réalisée sur la façade en vis-à-vis de la limite séparative ;
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8m.



Les dessins ont un caractère illustratif.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 14 février 2013).

7-2-4 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Rappel :
En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation …) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

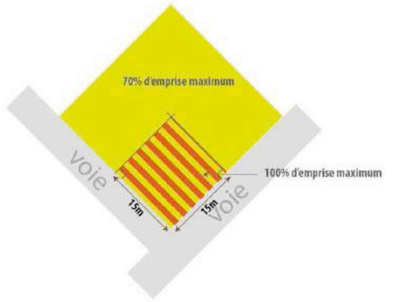
L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées aux opérations de voirie publique.

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : L'emprise pourra excéder 70% dans les cas de reconstruction de bâtiments à usage commercial et/ou artisanal qui disposaient d'une emprise supérieure à 70% dans la limite de l'emprise existante avant la date d'approbation du PLU.

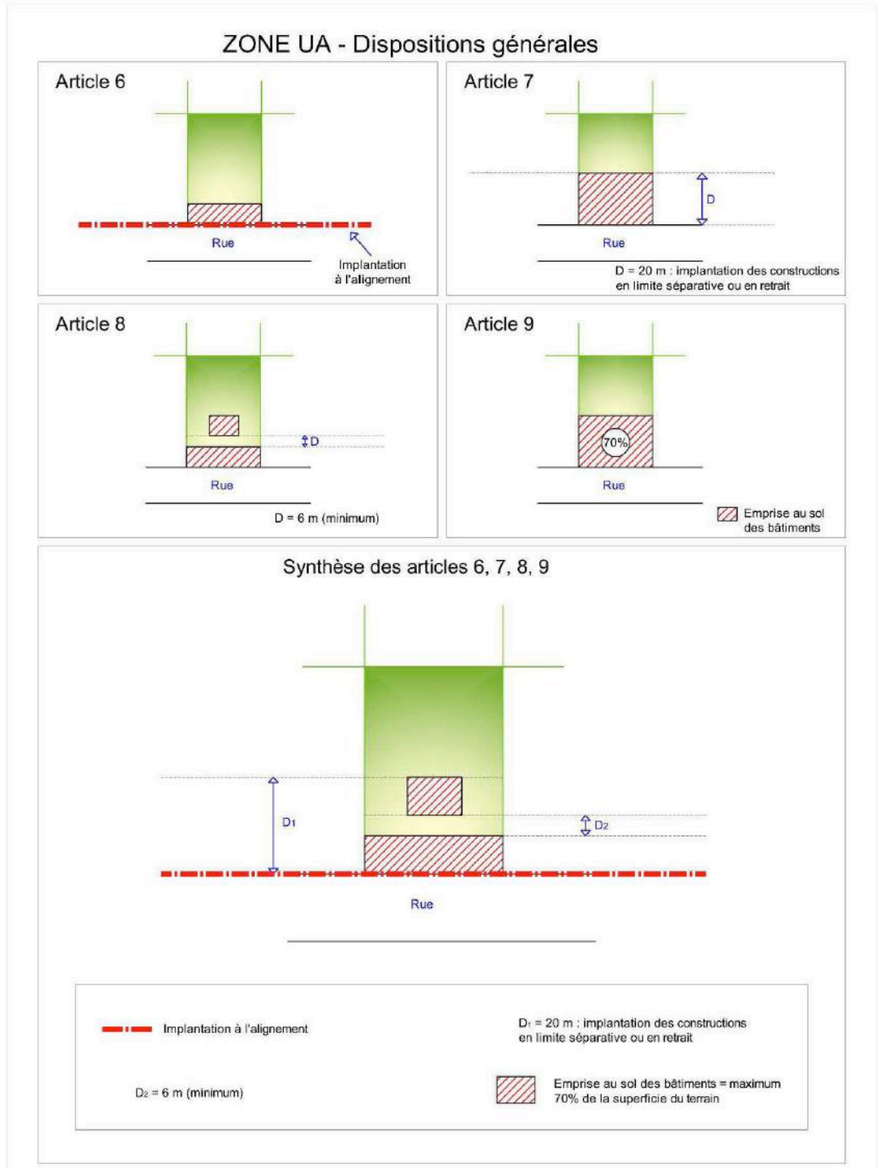
9-2-2 : L'emprise pourra en outre atteindre 100 % de la superficie du terrain :

- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics
- lorsque le terrain est bordé en tout ou partie par 2 voies éloignées de moins de 20 mètres ;
- lorsque le terrain fait moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie ;
- pour les terrains d'angle dans la limite d'un linéaire de 15 mètres.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

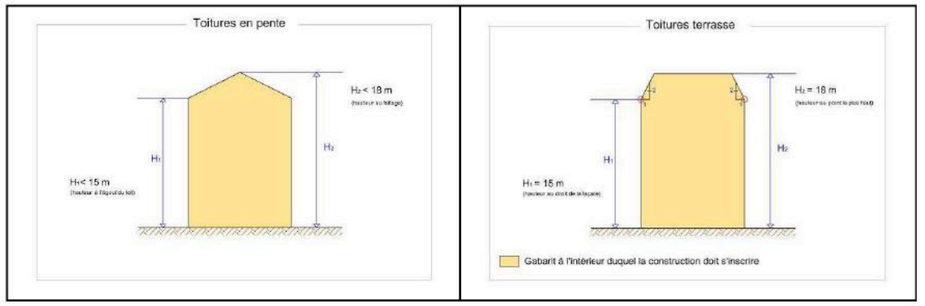
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des gardes corps. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales :

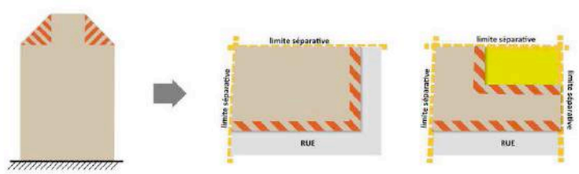
10-2-1 Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues. Les rez-de-chaussée devront disposer d'une hauteur minimale de 3 mètres.

10-2-2 Dans le secteur UAa :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

10-2-3 Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 15 mètres au droit de la façade et 18 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et des gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 15 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 18 mètres (voir croquis). Les rez-de-chaussée devront disposer d'une hauteur minimale de 3 mètres.



Les dessins ont un caractère illustratif.



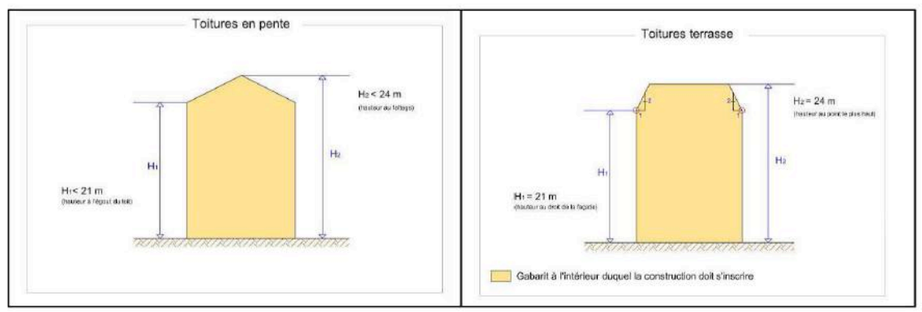
Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la rue des Bas les règles ci–après sont applicables :

Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

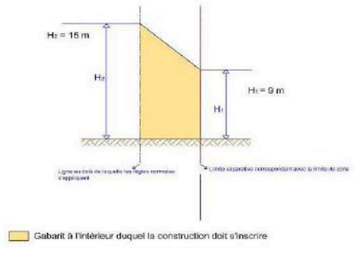
Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 21 mètres au droit de la façade et 24 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 21 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 24 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-2 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

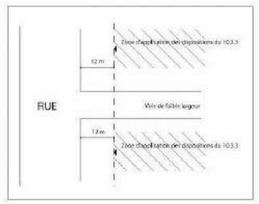
- une horizontale d'une hauteur de 9 mètres,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale plafond de 15 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-3 : Voies et emprises publiques de faible largeur : lorsque sur le document graphique figure une indication imposant un recul, les constructions en superstructure doivent respecter dans une profondeur de 10 mètres comptée à partir de l'alignement, les règles de hauteur suivantes :

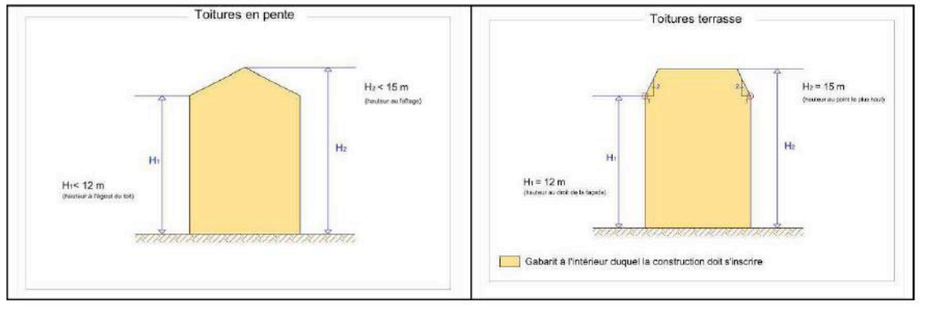
Les dispositions ci-après ne s'imposent qu'au-delà d'une distance de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la rue sur laquelle se raccroche la voie ou l'emprise de faible largeur.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Toitures à pente :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

Toitures terrasse :
La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres au droit de la façade et 15 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir du point d'accroche fixé à 12 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 15 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-4 : La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres en limite séparative.

10-3-5 : La hauteur des constructions visées au 9-2-1 et implantées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UA7 est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

10-3-6 : La hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006) implantées au-delà de la bande des 20 mètres définies au 7-1.2 de l'article UA7 est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

10-3-7 : Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

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

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.
Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux voltaïques …).

La toiture des constructions visées au 9-2-1 et implantées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UA7 doit être plate et végétalisée.

11-3 Les façades :

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

11-8 Les édicules et gaines techniques :

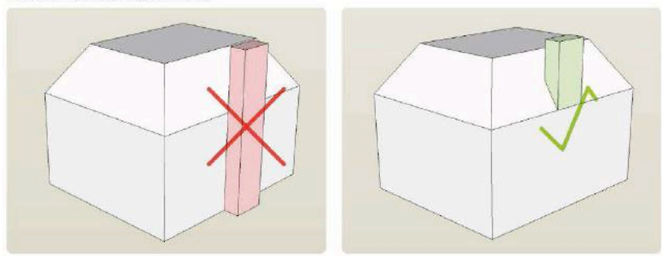
Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

Les cheminées doivent être intégrées dans la structure du bâtiment ou intégration architecturale et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Schéma d'implantation des cheminées :



Les dessins ont un caractère illustratif.

11-10 Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.
Les paraboles doivent être installées en toiture.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-12-2 : Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs)

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension supérieure à 60 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface hors œuvre nette.

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont interdites.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.

Par ailleurs, pour les commerces dont la surface de plancher excède 600 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- surface de plancher inférieure à 100 m² : 1 place
- 100 m² ≤ surface de plancher ≤ 500 m² :
  1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
- 500 m² ≤ surface de plancher ≤ 1 000 m² :
  1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- surface de plancher > 1 000 m² :
  1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres

Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-dessus, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de la construction

- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

- En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

  En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de

plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

- En application des dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne peut être exigé la création de plus d'une place de stationnement par logement. La détermination du nombre de stationnements à réaliser sera fonction :
  - de la situation de la construction à proximité des gares et stations de métro,
  - des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature des sols,
  - de la typologie des logements.

- La suppression d'une place de stationnement doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.

12-3 Normes techniques :
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1er niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

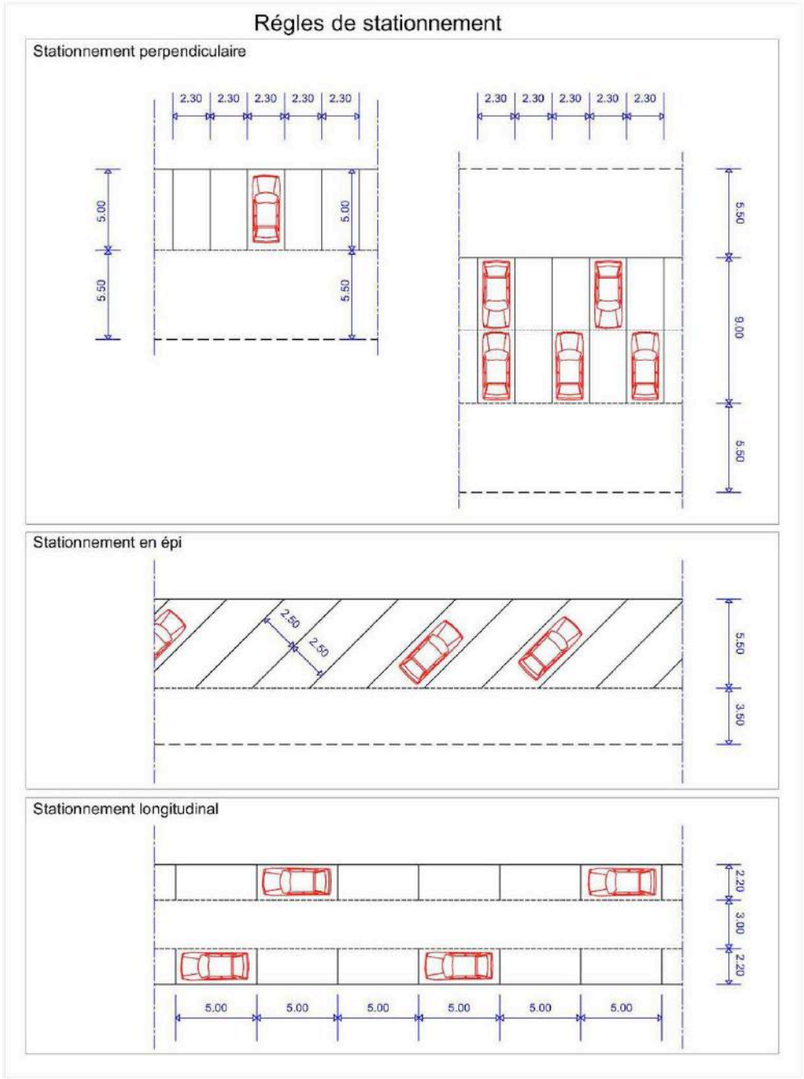
12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles :

- **Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé :**
  - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 2% de la surface de plancher et à 10m² minimum, ce ou ces locaux doivent être situés en RDC pour au moins 50% de leur surface. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à1% de la surface de plancher.
- **Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé** :
  - des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher. 50 % au moins de la surface doivent être situés dans la partie close et couverte des rez-de-chaussée. Ces espaces doivent

être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

- **La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement dédiées aux vélos et poussettes doit être estimé en fonction des besoins de la construction.



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Lorsque figure au document graphique du règlement, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.

60% au moins des espaces libres de toute construction en élévation (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot, etc…) doivent être traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale ;
- un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

13-2 Règles particulières :

13-2-1 : Les dispositions figurant au 13 -1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-2 : Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas ou un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.
En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.
Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

13-2-3 : La toiture des constructions visées au 9-2-1 et implantées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UA7 doit être plate et végétalisée.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti et sa qualité que dans la taille des terrains. Pour autant l'objectif principal de cette zone et du règlement qui s'y rattache est de conforter la forme urbaine d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de rendre possible l'évolution pour inciter à la protection du bâti de qualité, de favoriser la réhabilitation du bâti plus modeste ou son renouvellement, et enfin pour permettre des évolutions modérées pour répondre aux besoins des habitants.

I – Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition de respecter de manière individuelle ou cumulative l'une, l'autre, deux ou les trois dispositions suivantes :

2-1-1 : respecter les dispositions des articles 3 à 14 ;
2-1-2 : consister en une extension limitée et comporter une création de surface de plancher inférieure ou égale à 25 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (le 26 juin 2006). La création peut se faire en une ou plusieurs fois (et un ou plusieurs éléments) à condition de ne pas excéder 25 m² au total et de respecter les dispositions des articles 3 à 14. Les éventuelles démolitions générant une réduction de la surface de plancher sont à intégrer dans le calcul de la surface totale d'extension possible.
2-1-3 : consister en un aménagement dans le volume existant, une réfection de toiture (y compris sa surélévation dans la limite de 1 mètre supplémentaire à l'égout par rapport à la situation existante à la date d'approbation du PLU dans le respect des dispositions des articles 3 à 14.

2-2 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

2-2-1 : dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
2-2-2 : elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-3 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

2-3-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
2-3-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
2-3-3 : les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

* 4-4-1 A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
* Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage spécifique des ordures ménagères. Dans le cas où le local comprend plusieurs cellules commerciales au sein d'une même opération, les locaux encombrants peuvent être mutualisés.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble < ou = 4 logements	4,5 m²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m²
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

* 4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire

doivent être prévues sur la parcelle,, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UD 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également en vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L 123-1-8°et L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

6-1 Règle générale :

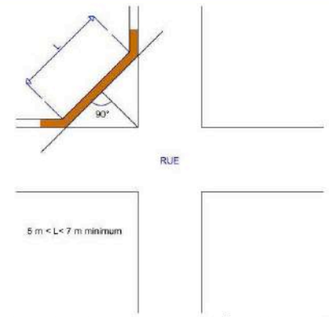
Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

6-2 Règles particulières:

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, lorsque la construction est implantée en retrait, le recul minimum n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

6-2-3 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un pan coupé est possible mais non obligatoire.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-4 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics.

6-2-5 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents.

6-2-6 Cas des terrains ne comportant pas de construction principale : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'imposent pas pour toute nouvelle construction qui peut s'implanter dans la continuité des constructions existantes immédiatement riveraines.

ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale :

7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du PLU et terrain issu d'un regroupement de parcelles :
- si le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la construction, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 15 mètres, la construction s'implante en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies (y compris s'il s'agit de voies privées), il convient de choisir pour le calcul de la largeur, la voie la moins pénalisante.
A l'exception des cas visés au 7-2-5, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

7-1-2 Terrain issu d'une division après la date d'approbation du PLU :
La construction s'implante en retrait des limites séparatives.

7-1-3 Modalités de calcul du retrait :
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues au sens du présent règlement (voir définition en annexe) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

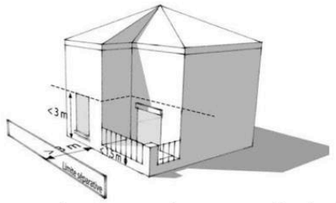
7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ou lorsque la limite séparative se situe dans l'axe d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article UD 6 du présent règlement. Dans ce cas, les dispositions fixées au 6-1 s'appliquent à partir de cette limite séparative formant limite avec la voie privée ou de la limite privative hors emprise de la voie privée ou de la servitude de passage.

7-2-4 : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain naturel.
La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel.



7-2-5 : Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 5 mètres peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction sur la limite soit inférieure ou égale à 3 mètres.

7-2-6 : Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas le retrait minimum fixé au 7-1, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, seules les ouvertures créant une vue à rez-de-chaussée ou en sous-sol sont autorisées.
- soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

7-2-7 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 14 février 2013).

7-2-8 : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Rappel :
En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

ARTICLE UD 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 45 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées aux opérations de voirie publique.

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : L'emprise peut excéder 45% dans les cas de reconstruction à emprise égale de bâtiments à usage commercial ou artisanal qui disposaient d'une emprise supérieure à 45% avant l'approbation du PLU.

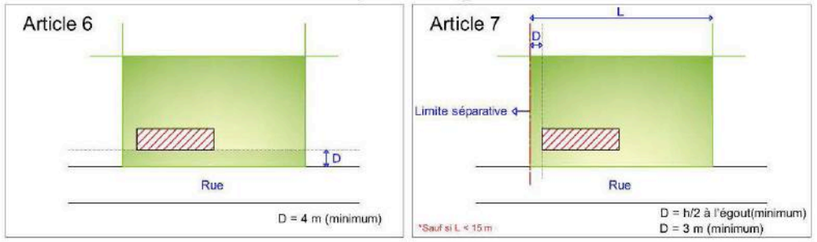
9-2-2 : Cette emprise peut atteindre 60 % de la superficie du terrain :
- pour les terrains d'angle ;
- lorsque le terrain fait moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie ;
- lorsque le terrain est bordé en tout ou partie par 2 voies éloignées de moins de 20 mètres.

9-2-3 : Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m² est toujours permise.

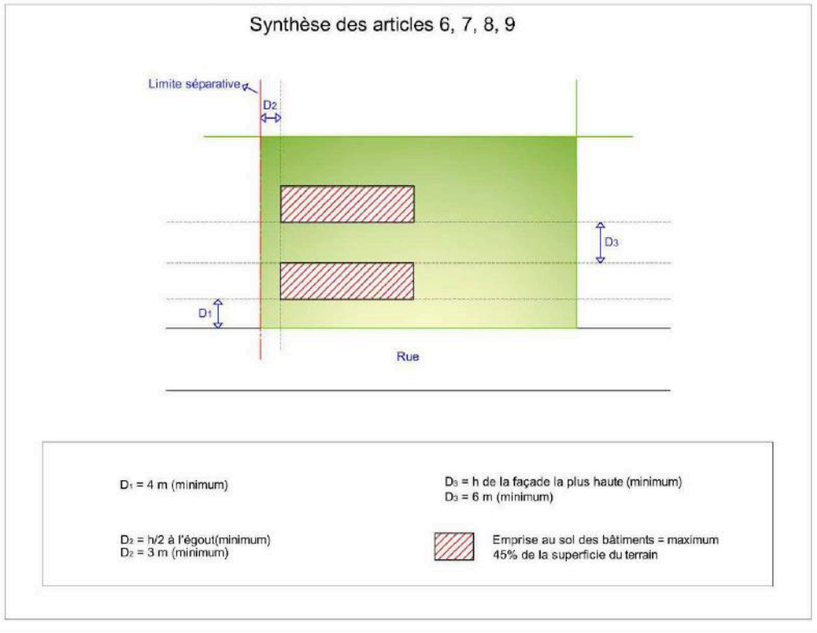
9-2-4 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics

Rappel :
Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ZONE UD - Dispositions générales



Synthèse des articles 6, 7, 8, 9



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des gardes corps. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion

dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.
Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performances énergétiques (capteurs solaires, panneaux voltaïques …).

11-3 Les façades :

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

11-8 Les édicules et gaines techniques :

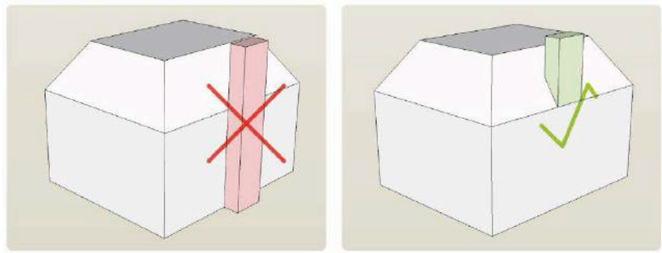
Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.
Les cheminées doivent être intégrées dans la structure du bâtiment ou intégration architecturale et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Règlement du PLU d'Asnières-sur-Seine - Zone UD

Schéma d'implantation des cheminées :



Les dessins ont un caractère illustratif.

11-10 Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.
Les paraboles doivent être installées en toiture.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-12-2 : Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.
Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs)

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article R. 123-21 2° d.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.
Afin d'assurer la protection des arbres remarquables les prescriptions suivantes s'appliquent dans un rayon de 20 mètres autour du tronc de tout arbre remarquable :

- la réalisation de constructions souterraines est interdite;
- la surface du sol ne doit pas être minéralisée.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :
Les obligations ci-après ne concernent pas les aménagements dans le volume existant.
Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 60 m² de surface de plancher , ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.
Les places commandées ou doubles sont interdites.
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.

Par ailleurs, pour les commerces dont la surface de plancher excède 600 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- surface de plancher inférieure à 100 m² : 1 place
- 100 m² ≤ surface de plancher ≤ 500 m² :
  1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
- 500 m² ≤ surface de plancher ≤ 1 000 m² :
  1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- surface de plancher > 1 000 m² :
  1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.
Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres
Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-dessus, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de la construction. Toutefois pour le logement, une des places exigées peut être réalisée en aérien.

- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 60 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Les règles générales s'appliquent si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

- En application des dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne peut être exigé la création de plus d'une place de stationnement par logement. La détermination du nombre de stationnements à réaliser sera fonction :
  - de la situation de la construction à proximité des gares et stations de métro,
  - des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature des sols,
  - de la typologie des logements.

- La suppression d'une place de stationnement doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.

12-3 Normes techniques :
* Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1er niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

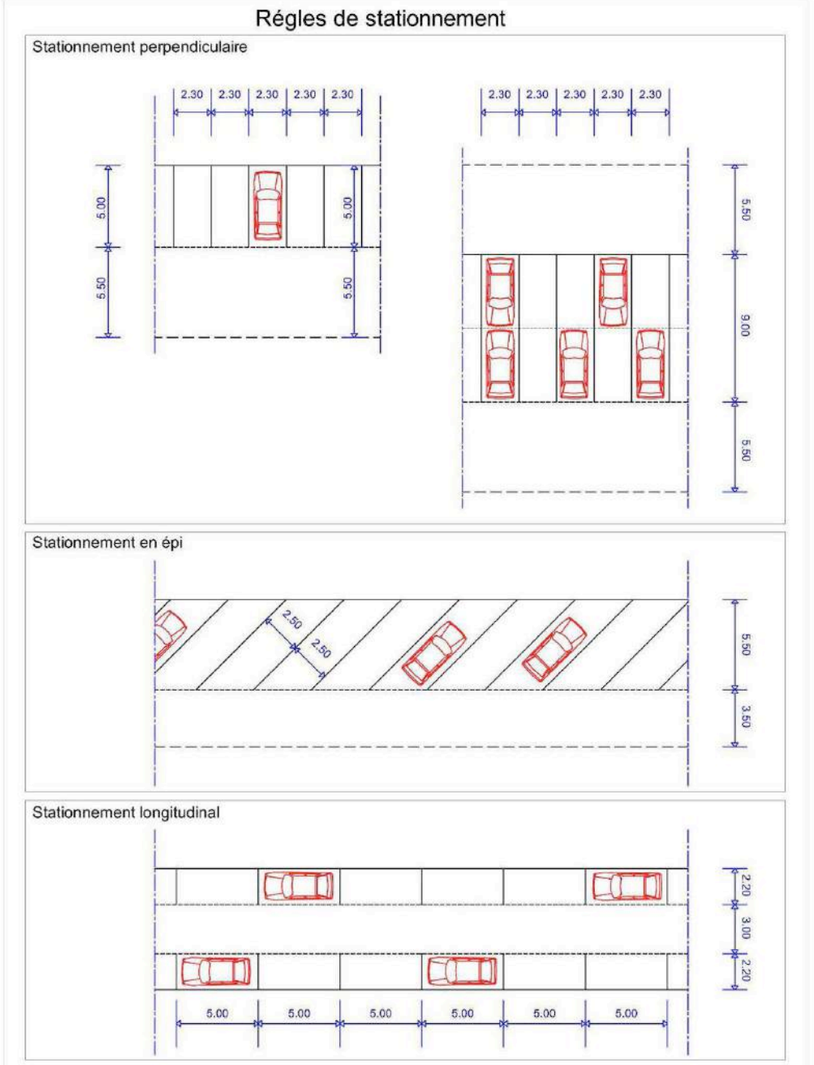
12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé :
  - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 2% de la surface de plancher et à 10m² minimum, ce ou ces locaux doivent être situés en RDC pour au moins 50% de leur surface. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à1% de la surface de plancher.

- Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé :
  - des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher. 50 % au moins de la surface doivent être situés dans la partie close et couverte des rez de chaussée. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
  - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

- La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs). Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement dédié aux vélos et poussettes doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

Règlement du PLU d'Asnières-sur-Seine - Zone UD



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : Lorsque figure au document graphique du règlement, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.

55% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.
Pour les constructions réalisées en application du 9-2-1 de l'article UD9 les dispositions suivantes sont applicables : 40% au moins des espaces libres de toute construction en élévation (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot…) doivent être traités en espaces verts et plantés.
Pour les constructions réalisées en application du 9-2-2 de l'article UD9 les dispositions suivantes sont applicables : 40% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.
Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.
Un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

13-2 Règles particulières :

13-2-1 : Les dispositions figurant au 13 -1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-2 : Dans le cas de terrains disposant d'une superficie inférieure à 150 m², 40% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.

13-2-3 : Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2-4 : En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

13-2-5 : Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

13-2-6 : Lorsque figure au plan de zonage une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à grand développement plantés en alignement le long de la voie, tous les 5 mètres.

13-2-7 : Espaces paysagers et boisés sur le site de l'école Chanzy : les espaces repérés sur le document graphique doivent conserver un caractère paysager et maintenir des arbres à grand développement en bordure de la rue de Chanzy.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Règles générales :

Le COS est fixé à 0,50.

14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions visées aux 2-1-2 et 2-1-3 ;
- les constructions à destination de commerces, bureaux et artisanat ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Scolaires, petite enfance et sportifs) ;
- L'aménagement dans le volume existant à la date d'approbation du PLU d'une construction à usage de logement ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr