Etablissement Public Territorial

Boucle Nord de Seine

Modification Plan Local d'Urbanisme Villeneuve-la-Garenne

Règlement modifié

Service Aménagement Urbain

Janvier 2022

Sommaire

1- Préambule
2- Adapter le projet urbain de Gallieni nord
3- Permettre la réalisation des projets sur le secteur Bongarde
4- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires (clôtures, retrait…)

1- Préambule

Le présent document a pour objectif de comparer les évolutions réglementaires qui sont proposées dans le cadre de cette modification de PLU.

Seuls les thèmes nécessitant une modification du règlement sont développés ci-après :

- Adapter le projet urbain de Gallieni nord
- Permettre la réalisation des projets des secteurs Bongarde
- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires

A chaque thème sont rappelés les objectifs fixés précédemment dans la note de présentation puis les évolutions réglementaires proposées.

La comparaison du règlement se lit par article modifié dans l'ordre du Code de l'Urbanisme de 1 à 14. Seuls les articles modifiés sont listés ci-après.

Dans l'ordre de lecture, il est d'abord rappelé le PLU actuel avec en rouge la partie de l'article qui va être modifiée. Puis il est suggéré le PLU modifié avec en rouge la partie de l'article qui est modifiée.

2- Adapter le projet urbain de Gallieni nord

2.1 Rappel des objectifs fixés

Dans la note de présentation, la proposition était :

modifier le zonage de ce secteur avec un passage de zone UB à zone UBa

2.2 Articles modifiés

Le secteur Gallieni Nord passe simplement d'une zone UB à une zone UBa. Cette sous zone correspond à une réglementation en adéquation avec les orientations politiques de la nouvelle équipe municipale, aussi il s'agit uniquement d'un changement de zonage Cependant, cette modification nécessite une adaptation réglementaire développée ci-dessous.

En effet, dans l'article UB6, certaines implantations sont réglementées en fonction des voies. La mise en place d'un changement de zonage modifie ces implantations car la zone UBa impose un retrait de 4m différente de la règle générale. Les lignes en rouge ci-dessous dans « PLU actuel » vont alors se contredire car la rue Manet et le Boulevard Gallieni vont passer en zone UBa : une cohérence réglementaire est nécessaire.

2.2.1 Article UB 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

PLU ACTUEL

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.
Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur.
2. Les constructions situées le long des axes suivants doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

- Boulevard Gallieni
- Boulevard Charles de Gaulle
- Avenue du Ponant
- Rue Paul Signac
- Avenue Jean Moulin
- Rue Edouard Manet
- Rue du Fond de la Noue
- Avenue Pierre de Coubertin

3. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 mètres.
4. Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
    - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
    - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.
5. Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.
6. Pour les terrains situés en zone UBa, les constructions devront être en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

6.3. Exceptions

1. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
2. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UA6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
   Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

PLU MODIFIE

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.
Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur.
2. Les constructions situées le long des axes suivants doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

- Boulevard Gallieni
- Boulevard Charles de Gaulle
- Avenue du Ponant
- Rue Paul Signac
- Avenue Jean Moulin
- Rue Edouard Manet
- Rue du Fond de la Noue
- Avenue Pierre de Coubertin

3. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 mètres.
4. Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
    - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
    - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.
5. Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.
6. Pour les terrains situés en zone UBa, les constructions devront être en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, excepté ceux situés sur le Boulevard Gallieni et la rue Manet.

6.3. Exceptions

3. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
4. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UA6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
   Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

3 Permettre la réalisation des projets sur le secteur Bongarde

3.1 Rappel des objectifs fixés

Dans la note de présentation, les propositions étaient :

A/ Clarifier le règlement de la zone UG pour le lot A4 (destination et hauteur)

B/ Modifier le règlement écrit de la zone UE pour permettre le projet du lot A1

C/ Modifier l'OAP de la Bongarde afin de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier

D/ Supprimer des emplacements réservés

3.2 Articles modifiés (zone UG et UE)

3.2.1 Article UG (définition de la zone)

PLU ACTUEL

Il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces. Elle comprend une sous-zone **UGa** où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires.

PLU MODIFIE

Il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces et aux hôtels. Elle comprend une sous-zone **UGa** où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires.

3.2.2 Article UG 10 (hauteur maximale des constructions)

PLU ACTUEL

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres.
Elle est portée à 35 mètres pour les constructions implantées sur les terrains ayant une façade rue de la Bongarde.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;

2. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

PLU MODIFIE

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres.
Elle est portée à 27 mètres pour les constructions implantées sur le lot A4 dans le prolongement du Qwartz.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

3. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;
4. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

3.2.3 Article UE 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques)

PLU ACTUEL

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.
Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Toutes les constructions doivent s'implanter :

1. à l'alignement sur le côté impair du boulevard Gallieni ;
2. en recul de 4,00 mètres sur l'avenue Marc Sangnier et la rue Camille Du Gast ;
3. dans la continuité des façades principales du centre commercial Qwartz :
    - avec un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique du quai, pour les terrains ayant une façade sur les quais de Seine
    - à l'alignement ou en recul de 10,00 mètres maximum pour les façades donnant sur le boulevard Gallieni
4. à l'alignement ou en recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la rue de la Bongarde
5. pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
    - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
    - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

1) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;

2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UE6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

PLU MODIFIE

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.
Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Toutes les constructions doivent s'implanter :

1. à l'alignement ou avec un recul de 25m maximum sur le côté pair du boulevard Gallieni pour les façades donnant directement sur le bd Gallieni ;
2. à l'alignement sur le côté impair du boulevard Gallieni
3. en recul de 4,00 mètres sur l'avenue Marc Sangnier et la rue Camille Du Gast ;
4. ~~dans la continuité des façades principales du centre commercial Qwartz :~~
   - ~~avec un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique du quai, pour les terrains ayant une façade sur les quais de Seine~~
   - ~~à l'alignement ou en recul de 10,00 mètres maximum pour les façades donnant sur le boulevard Gallieni~~
5. à l'alignement ou en recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la rue de la Bongarde
6. avec un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique du quai, pour les terrains ayant une façade sur les quais de Seine
7. pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
   - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
   - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

1. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;

2. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UE6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
   Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

3.2.4 Article UE 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

PLU ACTUEL

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain.**

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, corniches…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.
Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions sont autorisées :

1) En limite(s) séparative(s) ;

2) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :

   - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment (L= H/3) avec un minimum de 3,00 mètres ;

- Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) avec un minimum de 4,00 mètres.

3) Règle à rajouter

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

1. pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
3. Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UE7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

PLU MODIFIE

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain.**

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, corniches…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.
Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions sont autorisées :

1) En limite(s) séparative(s) ;

2) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
   - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment (L= H/3) avec un minimum de 3,00 mètres ;
   - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) avec un minimum de 4,00 mètres.

3) Ces règles en 7.2.2 ne s'appliquent pas pour les façades donnant sur le centre commercial Qwartz qui devront en tout point être en retrait minimum de 10m par rapport à la limite séparative.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

1. pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
3. Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UE7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

3.2.5 Article UE 10 (Hauteur maximale des constructions)

PLU ACTUEL

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 27,00 mètres.

Pour les terrains ayant une façade rue de la Bongarde, cette hauteur est limitée à :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 42 mètres pour les constructions à destination de commerce/hébergement hôtelier
- Règle à rajouter

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

Pour les locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation, la hauteur du rez de chaussée devra être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;
2. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

PLU MODIFIE

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 27,00 mètres, excepté dans les cas ci-dessous :

Pour les terrains situés au sud du Qwartz et dont les façades donnent directement sur le bd Gallieni et/ou sur le centre commercial Qwartz, cette hauteur est limitée à 35 m.

Pour les terrains situés au sud du Qwartz, ayant une façade située rue de la Bongarde et à l'alignement, cette hauteur est limitée à 42 mètres.

Pour les terrains situés au sud du Qwartz ayant des façades donnant directement sur le Qwartz, la hauteur sera limitée à 64m dans une bande de retrait de 40 m par rapport aux quais de Seine et de 32 m par rapport à la limite séparative avec le Qwartz.

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

Pour les locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation, la hauteur du rez de chaussée devra être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;
2. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

4 Mise à jour de certaines dispositions réglementaires

4.1 Rappel des objectifs fixés

Dans la note de présentation, les propositions étaient :

A/ Modifier le règlement pour l'implantation des clôtures donnant sur les voies (article 11)

B/ Clarifier les règles relatives au stationnement de la destination « logement » (article 12)

C/ Régulariser la règle relative aux hauteurs en zone UB (article 10)

D/ Supprimer des emplacements réservés (tableau à mettre à jour)

4.2 Article 11 relatif aux clôtures

Depuis la mise en application de son PLU en octobre 2015 et sa modification n°1 en 2020, la ville fait face à certaines difficultés ou incohérences dans l'application des règles sur les clôtures. En effet il est exigé que :

«Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte ».

L'application de cette règle est parfois difficile et peut être interprétable dans sa lecture, notamment lorsque la clôture donne sur une voie privée dont la moitié de la rue appartient au propriétaire de la maison. A ce moment-là, la clôture réelle n'est pas en limite de voie et aucune règle ne s'applique.

Aussi il est proposé d'avoir une **nouvelle écriture commune à toutes les zones** qui ne soit pas interprétable. Voici ci-dessous le PLU actuel (exemple de la zone UA) ainsi que la nouvelle écriture proposée. **Ces nouvelles règles seront applicables pour l'ensemble des zones U**. **C'est la raison pour laquelle le présent document ne reprend pas chaque article 11 zone par zone mais globalise pour l'ensemble des zones U**.

PLU ACTUEL

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

1. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
2. Les façades aveugles sur rue sont interdites.

3. Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé et goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

1. *Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.*
2. Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
4. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
5. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques :

1. Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
2. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
3. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
5. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

PLU MODIFIE

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

1. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
2. Les façades aveugles sur rue sont interdites.

3. Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé et goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

1. ***Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, et ce quel que soit leur emplacement, devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte ».***
2. Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
4. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
5. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques :

1. Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
2. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
3. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
5. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

4.3 Article 12 relatif au stationnement

Depuis la mise en application de la modification n°1 du PLU en 2020, les promoteurs ont souligné à la Ville l'interprétation possible des règles liées au stationnement, notamment dans les zones autorisant le logement. Il s'agit des zones UA, UB, UC, UD, UE.

Aussi il est proposé d'avoir une clarification du tableau qui réglemente les normes liées au stationnement pour le logement. Cette nouvelle écriture est seulement commune aux zones concernées à savoir UA, UB, UC, UD et UE. L'exemple ci-dessous est celui de la zone UA.

PLU ACTUEL

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

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre *Logement social*	*1 place par logement* *0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway*	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale	1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m² de SP commerciale jusqu' à 200 m² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 600 m² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m² SP
Artisanat	1 place par tranche de 170 m² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2500 m² de SP	1 place par tranche de 60 m²

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Destination	**Normes plancher**

Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parc de stationnement public à proximité...).
Commerce de plus de 500 m² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	10 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition que :

- les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
- la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

PLU MODIFIE

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

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre ou social ***Logement libre ou social***	***1 place par logement*** ***0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway***	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale	1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m² de SP commerciale jusqu' à 200 m² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 600 m² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m² SP
Artisanat	1 place par tranche de 170 m² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2500 m² de SP	1 place par tranche de 60 m²

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Destination	**Normes plancher**
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parc de stationnement public à proximité...).
Commerce de plus de 500 m² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	10 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition que :

- les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
- la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

4.4 Article 10 relatif aux hauteurs

Lors de la modification n°1 du PLU en 2020, certains règlent relatives à la hauteur ont été changées, notamment dans la zone UBa. Certaines parcelles, initialement classées en zone UB, ont vu leur hauteur maximum passer de 25m à 13m. Or dans la zone UB, il y avait une exception qui imposait une hauteur maximum de 18m dans une bande de 15m de profondeur si la parcelle UB était en limite de la zone UC. Or cette exception n'a pas été supprimée et une contradiction réglementaire est restée en place. L'objectif est donc de supprimer cette incohérence et ramener cette hauteur à 13m.

PLU ACTUEL

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée :

1. **Hors de la sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres dans une bande de 18 mètres depuis l'alignement existant ou futur. Au-delà de la bande de 18 mètres, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 15 mètres.
2. **En sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 13 mètres.

   La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions.

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite avec un terrain bâti situé en zone UC, la hauteur maximum des constructions est ramenée à 18 mètres.

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20 %.
2. Pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Pour les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

PLU MODIFIE

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée :

1. **Hors de la sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres dans une bande de 18 mètres depuis l'alignement existant ou futur. Au-delà de la bande de 18 mètres, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 15 mètres.
2. **En sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 13 mètres.

   La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions.

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite avec un terrain bâti situé en zone UC, la hauteur maximum des constructions est ramenée à ~~18 mètres~~ 13 mètres.

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20 %.
2. Pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Pour les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

4.5 Tableau des emplacements réservés

Lors de l'élaboration du PLU, 12 emplacements réservés avaient été inscrits. Comme expliqué dans la note de présentation, une mise à jour est nécessaire car trois d'entre eux n'ont plus lieu d'être : il s'agit des emplacements réservés n°9, 11 et 12. Ils seront supprimés graphiquement sur le plan de zonage mais une actualisation de l'annexe 4 du règlement est également nécessaire afin d'éviter toute incohérence.

Les tableaux pages suivantes reprennent la liste des emplacements réservés du PLU actuel et du PLU modifié. Afin d'avoir une logique dans la liste des emplacements réservés, l'ER n°9 étant supprimé, le n°10 devient le n°9.

PLU ACTUEL

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Elargissement du boulevard Charles de Gaulle	Conseil Général des Hauts-de-Seine	2 179
2	Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun	Commune de Villeneuve-la-Garenne	6 175
3	Elargissement de l'avenue de Verdun (entrée de ville ouest)	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 028
4	Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	1 166
5	Création de square	Commune de Villeneuve-la-Garenne	674
6	Création / restructuration de voie (allée Saint-Paul)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	2 343
7	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	534
8	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	856
9	Création de voie pour modes actifs	Commune de Villeneuve-la-Garenne	653
10	Prolongement du chemin de la Litte	Commune de Villeneuve-la-Garenne	806
11	Prolongement de l'avenue Jean Mermoz	Commune de Villeneuve-la-Garenne	847
12	Elargissement du quai du Moulin de Cage	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 039

PLU MODIFIE

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Elargissement du boulevard Charles de Gaulle	Conseil Général des Hauts-de-Seine	2 179
2	Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun	Commune de Villeneuve-la-Garenne	6 175
3	Elargissement de l'avenue de Verdun (entrée de ville ouest)	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 028
4	Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	1 166
5	Création de square	Commune de Villeneuve-la-Garenne	674
6	Création / restructuration de voie (allée Saint-Paul)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	2 343
7	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	534
8	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	856
9	Prolongement du chemin de la Litte	Commune de Villeneuve-la-Garenne	806