

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements.

La zone UB comprend un **secteur UB_a**, qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.
La zone UB comprend un **secteur UB_b**, ensemble pavillonnaire avec jardins privatifs, proche du cœur de ville, participant à la respiration du centre-ville.



Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières), ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Sur les linéaires affectés aux commerces et artisanat à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement, ou à des CINASPIC.
- Sur les linéaires affectés aux commerces de détail à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés au commerce de détail tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement. Ces linéaires ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.



- Les extensions de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarqués, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

Article UB 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

3.1. Voies

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2. Accès

Elle peut également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Article UB 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.



Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article 6 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

6.1. Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **0,80 mètre** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

6.2. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.



Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBB

7.1.1 Dispositions générales

7.1.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m** minimum

- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues
- nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

7.1.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
 - o d'**1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.
 - o **6 mètres** minimum dans les autres cas.

7.1.2. Dispositions particulières

7.1.2.1. Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues.
La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1.1. doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

7.1.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.



7.2. Secteur UBa :

7.2.1 Dispositions générales

7.2.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC

- 1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de **2 mètres**

7.2.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC et aux opérations comprenant un CINASPIC

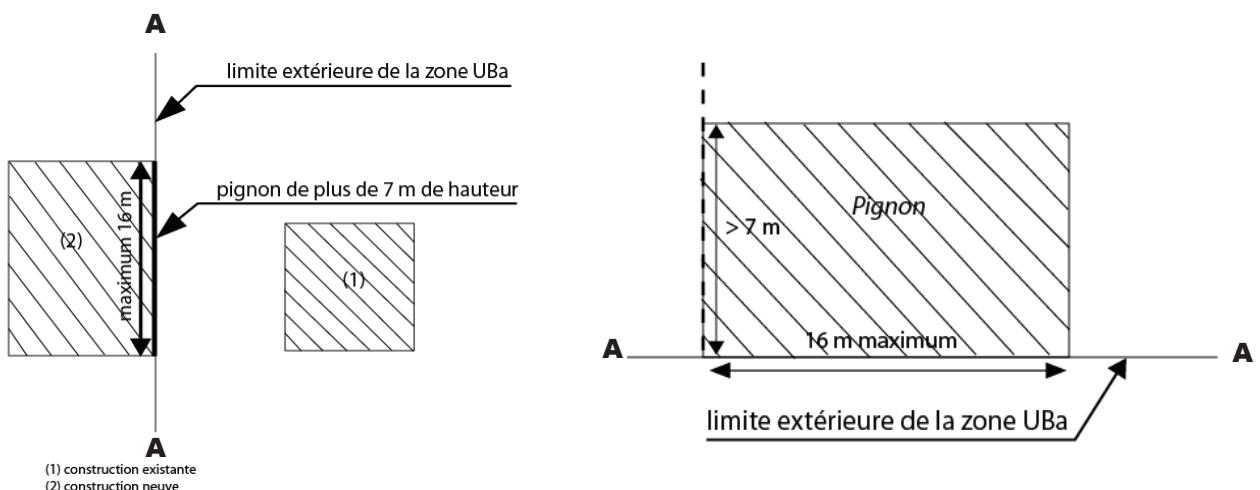
Les CINASPIC et opérations comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou avec un retrait au minimum de **0.40 mètre**

7.2.2. Dispositions particulières (hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC)

Sur les limites extérieures du secteur UBa, la façade d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à **7 m** ne peut excéder **16 m** de longueur.

Longueur maximum d'un bâtiment en cas d'implantations en limite de zone



7.2.3 Dispositions particulières

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

7.3. Secteur UBb :

7.3.1 Dispositions générales

- 1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :
 - À **4,00 m**, si la façade comporte des vues
 - À **3,50 m** dans le cas contraire.



7.3.2. Dispositions particulières

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

8.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb

Les constructions non contigües situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m**.

8.2. Secteurs UBa et UBb

Non réglementé.

Article UB 9 Emprise au sol des constructions

9.1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb

9.1.1.- Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain.

9.1.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

9.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80 %** de la superficie du terrain.

9.2. Secteurs UBa et UBb

Non réglementé.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

10.1.1. Dispositions applicables en Zone UB hors secteurs UBa et UBb

La hauteur maximale des constructions est de **21 m** au faîte ou à l'acrotère.



10.1.2. Dispositions applicables en Secteur UBa

Sauf pour les CINASPIC, la hauteur maximale des constructions est de **25 m** au faîte ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des CINASPIC n'est pas réglementée. En revanche, en cas d'opération mixte comportant un CINASPIC, la hauteur maximum autorisée est de **25 m** au faîte ou à l'acrotère.

10.1.3. Dispositions applicables en Secteur UBb

La hauteur maximale des constructions est de :

- **10 m** à l'égout ou à l'acrotère
- **14 m** au faîte

10.2. Dispositions particulières

10.2.1. Constructions existantes

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent règlement pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuels.

10.2.2. Constructions situées en PPRI

Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.



- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m.**
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m.**
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m.**

11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

11.3.1.

Bâtiments et éléments particuliers protégés

11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

11.3.2.

Bâtiments et éléments particuliers remarqués

11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

11.3.2.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée



Article UB 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)

12.1 Aménagement des places

12.1.1. Dispositions applicables dans la zone UB et le secteur UBb, hors secteur UBa

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m x 2,50 m** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les 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.

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions de chaque place de stationnement deux roues devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : **2,30 m**
- largeur : **1,20 m**

12.1.2. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces vert notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété

12.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum **1** place de stationnement par tranche de **73 m²** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieures à **220 m²**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

Secteurs UBa et UBb

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures aux normes en vigueur en matière de stationnement (à titre d'information, la norme officielle depuis 1996 figure en annexe du présent document).

12.2.2. Constructions à usage de bureaux et d'artisanat

12.2.2.1. Réglementation minimum

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.



12.2.2. Réglementation maximum

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.3. Constructions à destination de commerce

Il est exigé **au minimum une place** de stationnement par tranche de **75 m²** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces situés rue de Paris, rue Hippolyte Pinson et Allée Henri Dunant.

12.2.4. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.2.5. Industries et entrepôts

Il est exigé **au minimum une place** de stationnement par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.6. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m²**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.



12.4 Stationnement deux roues non motorisés

Il est exigé **2 m²** pour **100 m²** de surface de plancher.
Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m²**.

Article UB 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

13.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors CINASPIC, hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC et hors espaces paysagers ou récréatifs

Zone UB hors secteurs UBa et UBb

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Secteur UBa

Il n'est pas exigé de surface réservée aux espaces verts.

Secteur UBb

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **25 %** de la superficie du terrain.

13.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

- Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

13.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comprenant un CINASPIC

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.
- Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.



13.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterraines

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.



6 - ANNEXE

norme française

NF P 91-120

Avril 1996

Dimensions des constructions

Parcs de stationnement à usage privatif

Dimensions minimales des emplacements et des voies

E : Dimensions of the constructions - Private car parks - Minimum dimensions of the parking lots and lanes

D : Maße der Bauwerke - Private Parkplätze - Mindestmaße der Park- und Verkehrsflächen

Statut

Norme française homologuée par décision du Directeur Général de l'AFNOR le 5 mars 1996 pour prendre effet le 5 avril 1996.

Correspondance

A la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux européens ou internationaux traitant du même sujet.

Analyse

Le présent document spécifie les dimensions minimales à observer pour les emplacements de stationnement à usage privatif et pour les voies de circulation les desservant.

Descripteurs

Thésaurus International Technique : parc à voitures, aptitude à la fonction, conception, dimension, emplacement, accès, pente.

AFNOR 1996

Sommaire

- Liste des auteurs
- 1 Domaine d'application
- 2 Références normatives
- 3 Dimensions minimales des emplacements
- 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées
 - 4.1 Dimensions horizontales
 - 4.2 Hauteur libre
 - 4.3 Pente
- 5 Accès aux emplacements
 - 5.1 Desserte des emplacements
 - 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation
 - 5.1.2 Voies de circulation
 - 5.1.3 Rampes
 - 5.2 Débouché en voirie

Membres de la commission de normalisation :



Président : M MARRAST

Secrétariat: M LECOCQ - BNTEB

M BAZIN CSTB

M BLACHÈRE AUXIRBAT

M DE L'HERMITE BNTEC

M DELCROIX SARECO

M DEVILLEBICHOT SNBATI

M EUGEL SNPPA

M JACQUET SOBEA IDF

M LABARDE FNPC

M LANERY SYNCOPARC

M LEMAY SERALP BATIMENT

MME LEROUX RENAULT SA

M MALAUBIER PSA

M MARRAST UNSFA

M MEYER GAZ DE FRANCE - DEC - SEDI

M PAQUIER SARECO

MME ROBIN CATED

M SACCOME SYNCOPARC

M SERRES COMITÉ DES CONSTRUCTEURS FRANÇAIS D'AUTOMOBILES

M SMERECKI AFNOR

Ce document relatif aux parcs de stationnement à usage privatif présente des similitudes et des différences avec la norme NF P 91-100 qui traite des parcs de stationnement publics.

Pour ce qui se rapporte aux emplacements, les différences traduisent la nécessité d'en traiter de manière individuelle, s'agissant de parties « privatives ».

Pour ce qui est des circulations, les différences visent à prendre en compte l'effet qu'apporte l'accoutumance aux lieux dans le comportement des usagers.

1 Domaine d'application

Le présent document propose aux divers intervenants dans l'élaboration des projets de construction des dispositions normalisées relatives aux dimensions usuelles des parcs de stationnement à usage privatif, qui permettent, lorsqu'on s'y réfère, de faciliter la compréhension et la communication des éléments concernés du projet.

NOTE 1

Il a également pour objet de faciliter une information correcte des parties pour toutes les transactions telles que contrats de réservation, actes de vente, baux de location pour lesquels il est recommandé de donner les classes d'appartenance, les dimensions des emplacements et autres informations utiles par référence à ce document.

Il traite :

- des dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements, les voies de circulation et



- les rampes;
- de la pente des planchers et des rampes.

Il ne s'applique pas au rangement automatique, ni aux ascenseurs et aux emplacements destinés à recevoir des équipements mécaniques.

Il ne prend pas en compte les aspects liés à l'implantation des équipements tels que barrières, éclairages et leurs protections.

Il ne traite pas des emplacements fermés (boxes) ; toutefois un emplacement de ce type peut être classé selon les modalités du présent document. Ce classement s'effectue sans tenir compte des caractéristiques d'encombrement du mode de fermeture (portes, grilles).

NOTE 2

Par extension, un emplacement peut être considéré comme «boxable», au sens du présent document, lorsque ses dimensions lui permettent, après encloisonnement dans les conditions prévues par les textes réglementaires en vigueur (Arrêté du 31 janvier 1986) d'être classé selon les modalités du présent document, et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, administratives ou techniques qui peuvent en disposer autrement (Règlement de copropriété, par exemple).

2 Références normatives

Ce document comporte par référence datée ou non datée des dispositions d'autres publications. Ces références normatives sont citées aux endroits appropriés dans le texte et les publications sont énumérées ci-après. Pour les références datées, les amendements ou révisions ultérieurs de l'une quelconque de ces publications ne s'appliquent à ce document que s'ils y ont été incorporés par amendement ou révision.

Pour les références non datées, la dernière édition de la publication à laquelle il est fait référence s'applique.

NF P 91-201
Construction - Handicapés physiques.

3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1 , en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise ⁽¹⁾ m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
	Largeur de l'emplacement	0,20
B	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00

1. Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.

Tableau 1 Classes et réductions admises

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est compté dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.



4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
 - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
 - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (S) (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30(2)
75	4,50	5,10(1)	2,25
60	4,00	5,15	2,25
45	3,50	4,80	2,20
0	3,50	5,00(4)	2,50 (si obstacle à gauche) (3) 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1. Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2, 3 et 4. Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2. La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c). La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3. Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4. Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5. Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.



Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements(1)
$\geq 0,85$	0
$20,40 \text{ et } < 0,85$	0,10
$\geq 0,25 \text{ et } < 0,40$	0,15
$< 0,25$	0,20

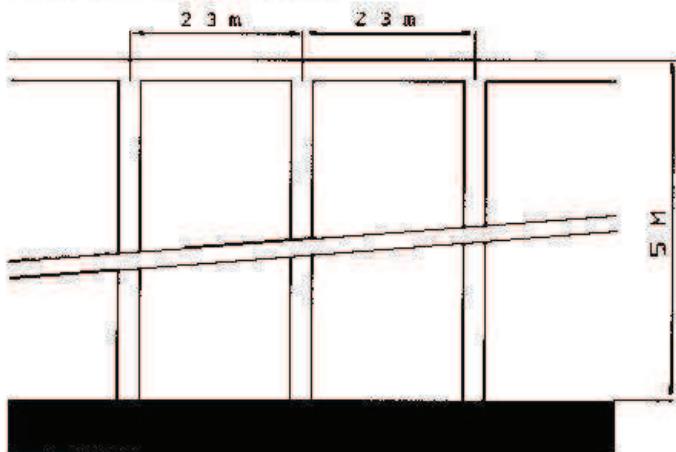
1. Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles.

Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres

NOTE

Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

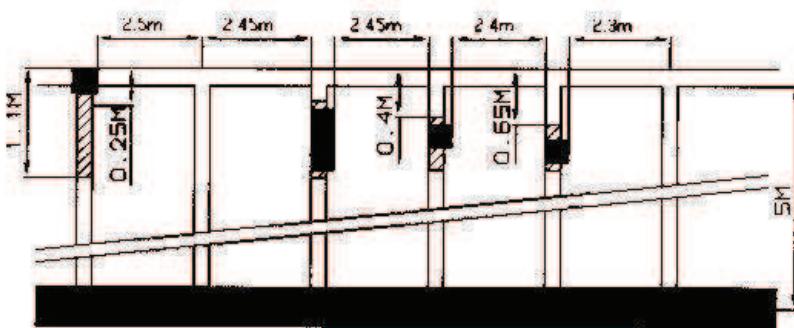
- Emplacements 230 mm x 500 mm



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 m et 1,10 m.



Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille



- Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement

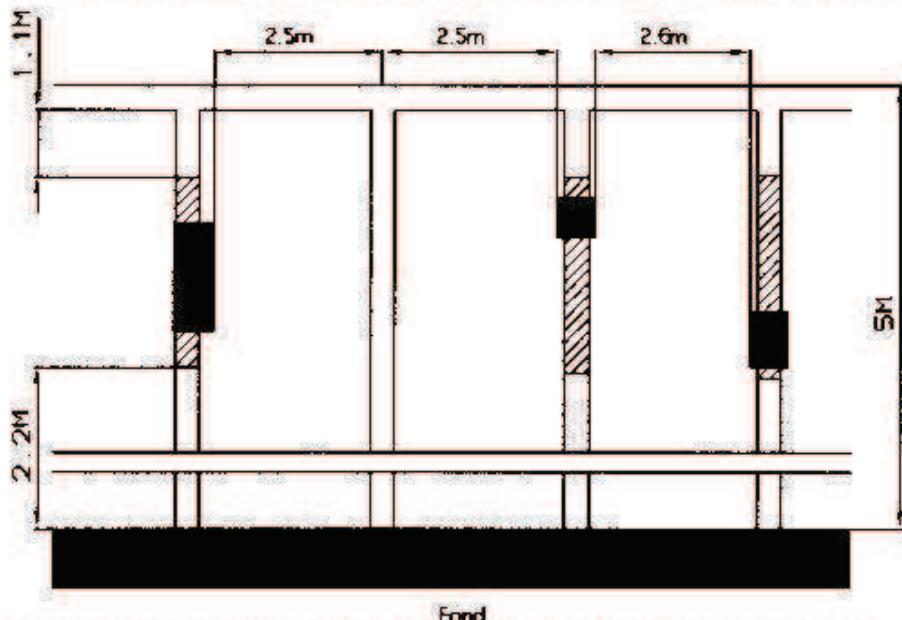


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement

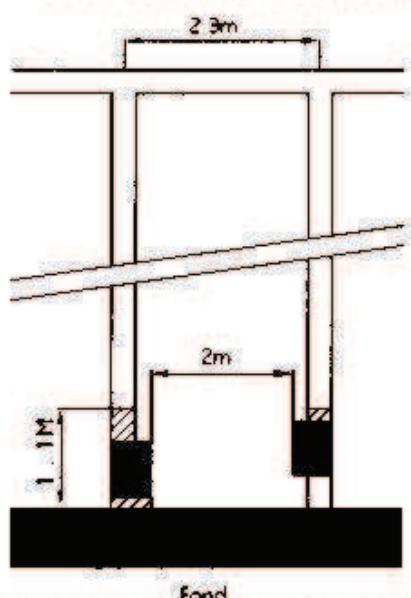
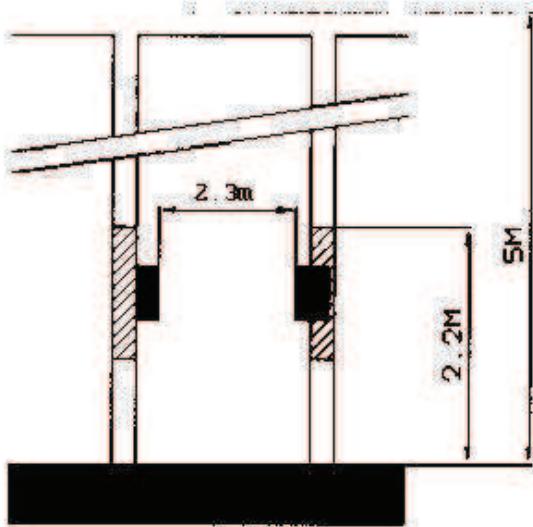


Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

- Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement





Fond

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

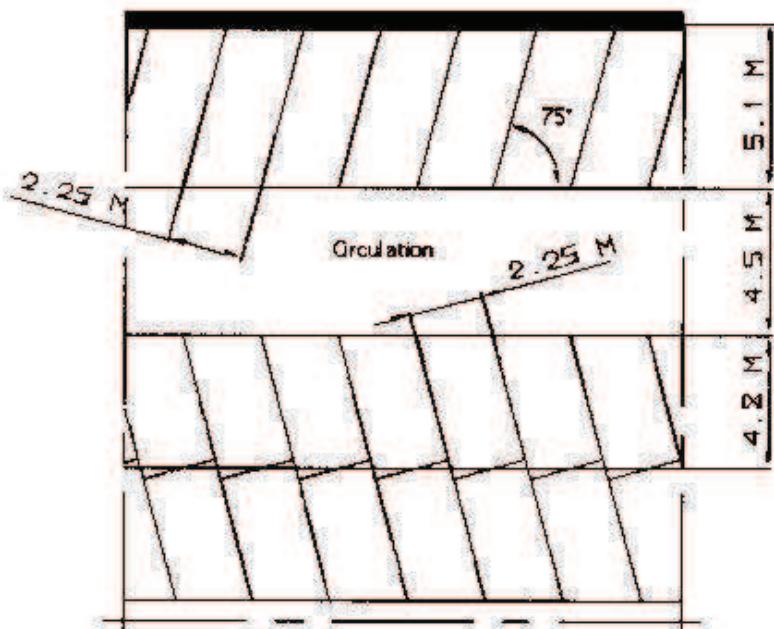


Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°



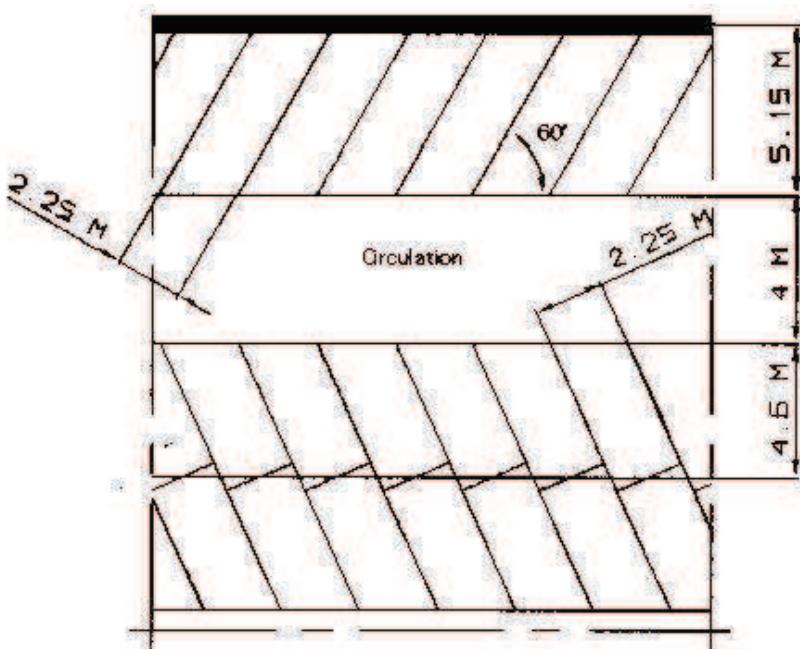


Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

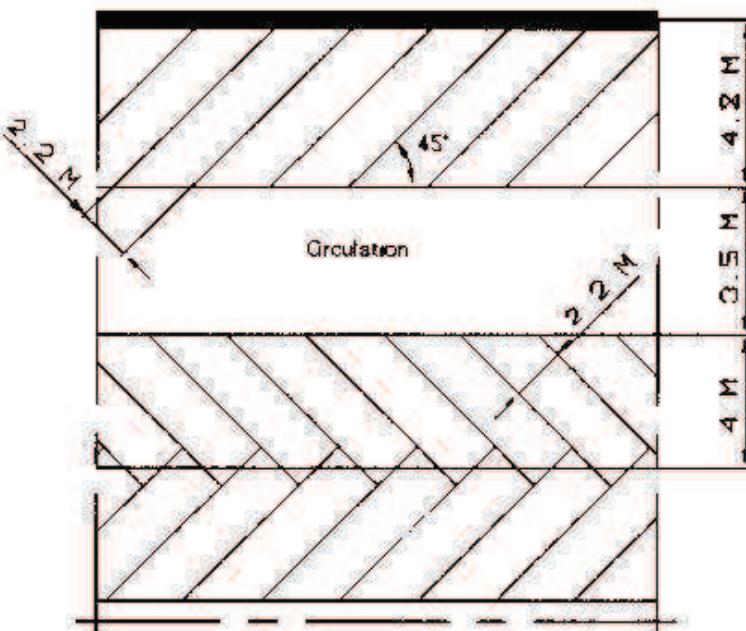
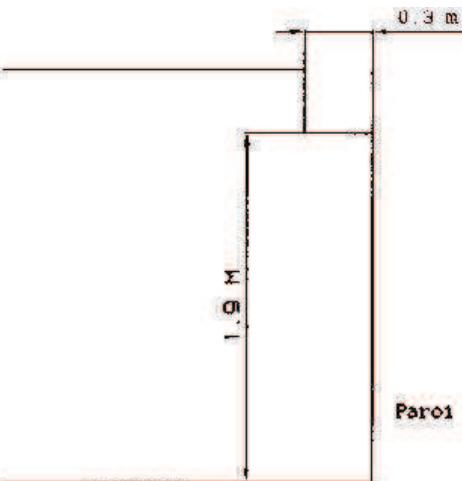


Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°





Vue en élévation
Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)

4.3 Pente

La pente d'un emplacement ne doit pas excéder 5 % selon son axe longitudinal, et 7,5 % selon sa plus grande pente.

La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

5 Accès aux emplacements

5.1 Desserte des emplacements

5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m.

La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18 %.

5.1.2 Voies de circulation

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique ;
- 5,00 m en double sens.

S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

5.1.3 Rampes

5.1.3.1 Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale L de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur R de la voie, et suivant la pente envisagée .

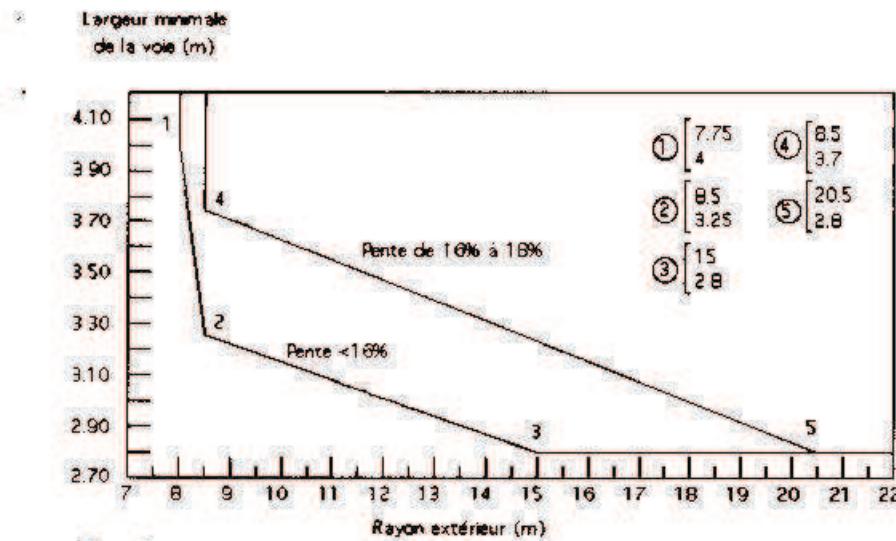


Figure 8

5.1.3.2 Raccordement des rampes

Le raccordement des rampes s'effectue suivant des courbes de rayon de courbure p (compté dans le plan axial de la rampe) de valeurs minimales (figure 9) :

- $p = 10 \text{ m}$ en sommet de la rampe ;
- $p = 15 \text{ m}$ en pied de rampe.

Faute de pouvoir réaliser les arrondis correspondants, le raccordement peut être effectué par des successions de plans enveloppés par ces arrondis.

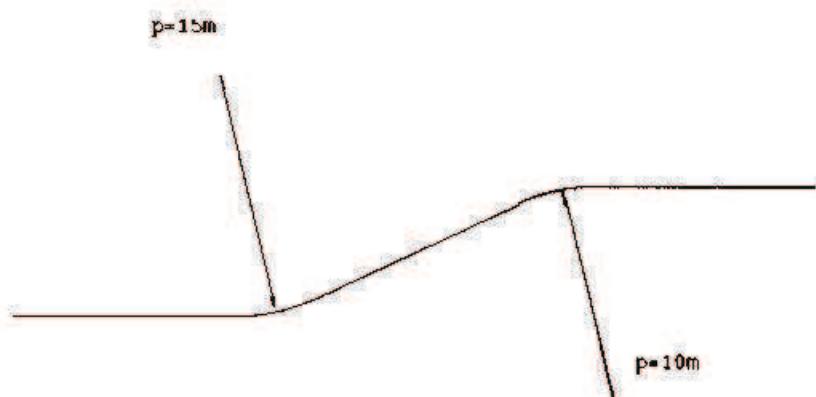


Figure 9 Raccordement des pentes

5.2 Débouché en voirie

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 % (figure 10).

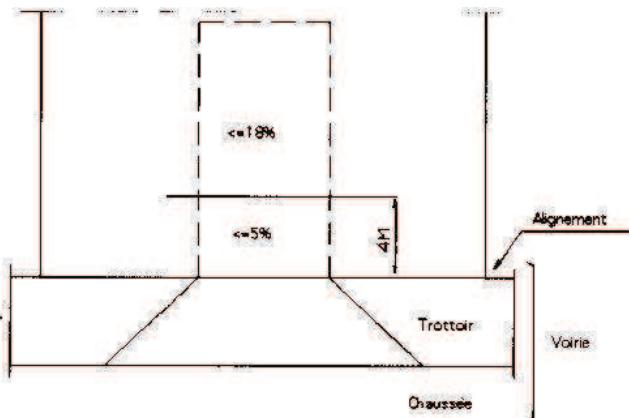


Figure 10 Débouché sur la voirie

NOTE

Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

Liste des documents référencés

- #1 - Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
#2 - NF P91-201 (juillet 1978) : Constructions - Handicapés physiques (Indice de classement : P91-201)

Liste des figures

- Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épis à 75°

Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épis à 60°

Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épis à 45°

Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau

Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement

Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)

Figure 8

Figure 9 Raccordement des pentes

Figure 10 Débouché sur la voirie

Liste des tableaux

- Tableau 1** Classes et réductions admises
Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement
Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres