Plan Local d'Urbanisme
d'Aulnay-sous-Bois

REGLEMENT

SERVICE AMENAGEMENT ET URBANISME
3, rue Charles Dordain
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Tél.: 01.48.79.63.66
Fax: 01.48.79.65.61
Email: jmutel@aulnay-sous-bois.com

Vu pour être annexe à la delibération du conseil municipal N° du 7 juillet 2011approuvant la modification du P.L.U .

JUILLET 2011

Fichier :PLU 2010\PLU-4000-2.dwg

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

9/2 – Dispositions particulières

9/2.1 **- Dans le secteur UCa** ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

9/2.2 **- Dans le secteur Ucb**, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80 % de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, surélévation ou restructuration des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

9/2.3 - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain.

9/2.4 – Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la SHON totale.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10/1 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, en secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

Toutefois, en secteur UCc, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peu pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres (H=L+3), sans pouvoir dépasser 20 mètres.

10/2 – Dispositions particulières

10/2.1 – Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales, ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

La modification d'un de ces éléments paysagers ne doit pas diminuer la surface en pleine terre de cet espace, doit maintenir sa qualité et mettre en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

La nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir,

- pour le remplacement d'un arbre remarquable : un sujet d'essence noble correspondant aux essences préconisées sur le quartier envisagé (taille 18/20 pour un arbre tige à la plantation et 250/300 pour un conifère),

- pour un alignement : des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier (taille 18/20),

- pour des groupes d'arbres et arbustes et/ou les cœurs d'îlots, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

13/3.2 - **En secteur UCb**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. 10 % des espaces verts doivent être laissés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

13/3.3 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Sauf en secteur UCa, tout arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un arbre d'importance similaire à l'âge adulte. La taille exigée à la plantation est de 18/20cm (circonférence mesurée à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

Sauf impossibilité technique, il est demandé d'aménager en espace vert les toitures-terrasses d'immeubles ou de parkings visibles depuis l'espace public.

13/3.4 - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés *ou* d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10 m². La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

13/3.5 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m² d'espace planté. A la plantation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1/1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1/2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1/3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

1/4 – Dans le périmètre de projet global d'aménagement « A », défini au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, les constructions ayant une SHON supérieure à 20 m².

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2/1 – La construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la SHON de ladite destination principale

2/2 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.

2/3 – **Dans les secteurs Uic, Uid, Uij et Uii**, La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la SHON de ladite destination principale.

2/4 – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs Uif ,Uih et UIJ**

2/5 – Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs Uic ou Uij.**

6/2.2 - **Dans le secteur UId,** les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres, porté à 6 mètres pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe des zones UC et UG.

6/2.3 – **Dans le secteur UIe**, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

6/2.4 – **Dans le secteur UIf**, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

6/2.5 – **Dans le secteur UIh**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Un droit de surplomb peut être autorisé dans le respect des gabarits permettant la circulation des véhicules de secours.

6/2.6 – **Dans le secteur UIj**, les constructions ~~peuvent~~ doivent être implantées ~~soit à l'alignement, soit~~ en respectant les reculs suivants :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement ~~de la rue Paul Cézanne et~~ du Boulevard Marc Chagall ;

- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;

- 15 mètres ~~maximum~~ minimum sur le Carrefour de l'Europe.

Sur la rue Paul Cézanne, les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

6/2.7 – Lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'énergie, de poste de transformation ou de communication, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement.

6/2.8 – Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 –Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres.